

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu
w trakcie I, II, III, IV i V 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 oraz z 2018 r. poz. 1496) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1.1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.1.1. Treść uwagi:

Obszar opracowania mpzp

Obszar planu obejmuje tereny położone po zachodniej stronie ulicy Droga Dębińska, w bezpośrednim jej sąsiedztwie, wraz z fragmentami ulic Królowej Jadwigi i Ojca Mariana Żelazka. Na tym obszarze znajdują się tereny: Akademii Wychowania Fizycznego (niemal 40% powierzchni nieobjętej istniejącymi ulicami), KS Warta (ponad 40% powierzchni), parkingu na działkach prywatnych obejmujących dawny wjazd na stadion, o betonowej nawierzchni (ok. 10%) i pływalni z budynkiem AWF na zapleczu (ok. 10%).

Stan aktualny terenu objętego planem jest następujący:

- Na terenach należących do AWF znajdują się dwa budynki objęte ochroną:

budynek główny wzdłuż ul. Królowej Jadwigi oraz kamienica przy Drodze Dębińskiej, obecnie w remoncie, jest też sztuczne boisko z zapleczem i kolejny budynek dydaktyczny w budowie. Oglądając ortofotomapę odnosi się wrażenie, że tereny AWF są już zabudowane lub pokryte powierzchniami sztucznymi w ok. 80%.

- Leżące niżej (od strony południowej) tereny parkingu to w 95% trwała nawierzchnia betonowa.

- Obszar KS Warta jest zabudowany w około 30% zaś jego południową część (ok. 20%) zajmuje giełda kwiatowa - klepisko na podkładzie żużlowym.

- Tereny ulic, oznaczonych przez projektantów jako KD-G (Królowej Jadwigi), KD-Z (ulice Droga Dębińska i Żelazka) i KDW (istniejący dojazd pomiędzy pływalnią a KS Warta do budynku dydaktycznego AWF oraz parking) - w 100% zagospodarowane.

2. Ustalenia planu i uwagi

Tereny drogowe (KD-G, KD-Z i KDW)

Odnosi się wrażenie, że zapis ustaleń planu w odniesieniu do istniejących ulic jest de facto opisem stanu obecnie istniejącego na gruncie. Oznacza to, że mpzp w sposób sformalizowany zatwierdza („cementuje”) stan obecny, nie pozostawiając jakichkolwiek możliwości jego zmiany. W tym miejscu codziennie tworzą się długie korki samochodowe w kierunku do ul. Królowej Jadwigi, sięgające do pływalni. W momencie wybudowania kompleksu budynków rejonie ul. Bielniki korki te dosięgną ulicy Żelazka, a może i dalej. Moim zdaniem byłoby uzasadnione rozważenie możliwości zamiany Drogi Dębińskiej na aleję - dwie jezdnie rozdzielone pasem zieleni z ewentualną drogą rowerową pośrodku. Wymagało by to z pewnością wejścia w pas chodnika, parkingów i pasa zieleni od strony zachodniej. Pobudowanie alei doprowadziło by do uporządkowania dzikich miejsc parkingowych na trawniku, ruchu samochodowego w pasie chodnika, wjazdów i zatoki przystanku autobusowego. Jeśli to wymaga uzgodnień z ZDM (według autorów planu), to należy je przeprowadzić przed zatwierdzeniem planu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwestii układów drogowych jednoznacznie określa linie rozgraniczające pasa drogowego. Umożliwia realizację

poszczególnych elementów pasa drogowego, tj. jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, jednakże nie przesądza o ostatecznym wyglądzie układu drogowego.

1.1.2 Treść uwagi:

Pozostałe tereny

Plan zakłada, że tereny nieobjęte drogami będą mogły być zabudowane maksymalnie w 35% przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej w co najmniej 50%.

Sumując (szacunkowo) powierzchnie istniejącej zabudowy oraz pokrycia terenu powierzchniami sztucznymi odnosi się wrażenie, że tej powierzchni biologicznie czynnej już obecnie nie wystarcza. Jedynym rozwiązaniem w kierunku spełnienia tego wymogu byłoby rozkucie betonu w miejscu parkingu lub rekultywacja klepiska pod giełdą, co wydaje się fizycznie niemożliwe.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.1.3. Treść uwagi:

Uwagi mieszkańca odnośnie tych terenów

Działki AWF

Należałoby sprawdzić faktyczne powierzchnie zabudowy i zagospodarowania powierzchni, w tym stadion o sztucznej nawierzchni oraz powstający nowy budynek dydaktyczny pod kątem spełnienia ustaleń planu. Niezbędne jest też sprawdzenie czy AWF nie uzyskał już pozwoleń na budowę innych obiektów. Jeśli aktualna powierzchnia biologicznie czynna zajmuje mniej niż 50% ogólnej powierzchni, to już na wstępie ustalenia planu stają się martwym zapisem.

Działki prywatne

Jeśli ściśle respektować ustalenia planu to powinny one spowodować rozbiórkę i rekultywację 50% powierzchni betonowych parkingów, tym bardziej, że plan przewiduje tam drogę spacerową z zadrzewieniem. Pytanie jest, kto to zrealizuje? A jeśli realizacja tych planów jest praktycznie niemożliwa, to jaki sens mają zapisy planu?

KS Warta

Jedynym praktycznym efektem wprowadzenia planu jest powstrzymanie ewentualnych pokus inwestycyjnych na terenach istniejącego boiska, natomiast, licząc dopuszczalne 35% zabudowy, wydaje się, że teren giełdy skazany zostanie na powstanie na nim jakiejś obszernej budowli kubaturowej, pewnie hotelu.

W odniesieniu do tych terenów niezbędna byłaby symulacja, jakie inwestycje mogą powstać na boisku i giełdzie, aby nie przekroczyć ustaleń planu. W przypadku obawy o naruszenie ładu przestrzennego może niezbędne byłoby uściślenie ustaleń mpzp.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.1.4. Treść uwagi:

Rozpatrzeć możliwość modernizacji układu komunikacyjnego - aleja w miejsce 3-jezdniowej ulicy Droga Dębińska (§ 4, ust.6, pkt. 3a)

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwestii układów drogowych jednoznacznie określa linie rozgraniczające pasa drogowego. Umożliwia realizację

poszczególnych elementów pasa drogowego, tj. jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, jednakże nie przesądza o ostatecznym wyglądzie układu drogowego.

1.1.5. Treść uwagi:

Skonfrontować ustalenia planu ze stanem faktycznym na terenie AWF (§ 3, ust.5, pkt. 1b,e).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.1.6. Treść uwagi:

Rozpatrzeć praktyczną możliwość realizacji ustaleń planu na terenie parkingu na działkach prywatnych (pod kątem spełnienia warunku o powierzchni biologicznie czynnej - § jw).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto plan umożliwia zachowanie istniejącej zabudowy.

1.1.7. Treść uwagi:

Uściślić ustalenia odnośnie dopuszczalnej zabudowy obiektami hotelowymi, biurowymi i konferencyjnymi w zakresie ilościowym (ograniczona liczba budynków i ich powierzchnia zabudowy - §3, ust.2, pkt. 3a).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie procentowego udziału usług towarzyszących zabudowie sportowej i rekreacyjnej. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala parametry zabudowy między innymi poprzez określenie wysokości, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

1.1.8. Treść uwagi:

Uściślić ustalenia odnośnie przekryć namiotowych lub pneumatycznych w taki sposób, żeby uniemożliwić liczenie powierzchni pod tymi obiektami jako biologicznie czynnej (§ 3, ust.5, pkt. 2c,d).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala parametry obiektów budowlanych między innymi poprzez określenie wysokości, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

1.1.9. Treść uwagi:

W odniesieniu do ogrodzeń i możliwości umieszczania na nich banerów reklamowych - zmienić lub uściślić zapis dotyczący zajęcia przez reklamy całej powierzchni ogrodzeń (§ 3, ust. 2, pkt. 3 m, n) - obchodząc ten zapis można zbudować ogrodzenie lub jego część o wysokości do 20 m i w całości pokryć je reklamą.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m. Wysokość ogrodzeń może być wyższa jedynie w przypadku zabezpieczenia boisk sportowych.

1.1.10. Treść uwagi:

Wyjaśnić (w § 2) znaczenie zwrotu „urządzenia budowlane” (§ 3, ust.2, pkt.31).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Jest to pojęcie zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane.

1.2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**1.2.1. Treść uwagi:**

Obszar opracowania mpzp

Obszar planu obejmuje tereny położone po zachodniej stronie ulicy Droga Dębińska, w bezpośrednim jej sąsiedztwie, wraz z fragmentami ulic Królowej Jadwigi i Ojca Mariana Żelazka. Na tym obszarze znajdują się tereny: Akademii Wychowania Fizycznego (niemal 40% powierzchni nieobjętej istniejącymi ulicami), KS Warta (ponad 40% powierzchni), parkingu na działkach prywatnych obejmujących dawny wjazd na stadion, o betonowej nawierzchni (ok. 10%) i pływalni z budynkiem AWF na zapleczu (ok. 10%).

Stan aktualny terenu objętego planem jest następujący:

- Na terenach należących do AWF znajdują się dwa budynki objęte ochroną:

budynek główny wzdłuż ul. Królowej Jadwigi oraz kamienica przy Drodze Dębińskiej, obecnie w remoncie, jest też sztuczne boisko z zapleczem i kolejny budynek dydaktyczny w budowie. Oglądając ortofotomapę odnosi się wrażenie, że tereny AWF są już zabudowane lub pokryte powierzchniami sztucznymi w ok. 80%.

- Leżące niżej (od strony południowej) tereny parkingu to w 95% trwała nawierzchnia betonowa.

- Obszar KS Warta jest zabudowany w około 30% zaś jego południową część (ok. 20%) zajmuje giełda kwiatowa - klepisko na podkładzie żużlowym.

- Tereny ulic, oznaczonych przez projektantów jako KD-G (Królowej Jadwigi), KD-Z (ulice Droga Dębińska i Żelazka) i KDW (istniejący dojazd pomiędzy pływalnią a KS Warta do budynku dydaktycznego AWF oraz parking) - w 100% zagospodarowane.

Ustalenia planu i uwagi

Tereny drogowe (KD-G, KD-Z i KDW)

Odnosi się wrażenie, że zapis ustaleń planu w odniesieniu do istniejących ulic jest de facto opisem stanu obecnie istniejącego na gruncie. Oznacza to, że mpzp w sposób sformalizowany zatwierdza („cementuje”) stan obecny, nie pozostawiając jakichkolwiek możliwości jego zmiany. W tym miejscu codziennie tworzą się długie korki samochodowe w kierunku do ul. Królowej Jadwigi, sięgające do pływalni. W momencie wybudowania kompleksu budynków rejonie ul. Bielniki korki te dosięgną ulicy Żelazka, a może i dalej. Moim zdaniem byłoby uzasadnione rozważenie możliwości zamiany Drogi Dębińskiej na aleję - dwie jezdnie rozdzielone pasem zieleni z ewentualną drogą rowerową pośrodku. Wymagało by to z pewnością wejścia w pas chodnika, parkingów i pasa zieleni od strony zachodniej. Pobudowanie alei doprowadziło by do uporządkowania dzikich miejsc parkingowych na trawniku, ruchu samochodowego w pasie chodnika, wjazdów i zatoki przystanku autobusowego. Jeśli to wymaga uzgodnień z ZDM (według autorów planu), to należy je przeprowadzić przed zatwierdzeniem planu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwestii układów drogowych jednoznacznie określa linie rozgraniczające pasa drogowego. Umożliwia realizację poszczególnych elementów pasa drogowego, tj. jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, jednakże nie przesądza o ostatecznym wyglądzie układu drogowego.

1.2.2. Treść uwagi:

Pozostałe tereny

Plan zakłada, że tereny nieobjęte drogami będą mogły być zabudowane maksymalnie w 35% przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej w co najmniej 50%.

Sumując (szacunkowo) powierzchnie istniejącej zabudowy oraz pokrycia terenu powierzchniami sztucznymi odnosi się wrażenie, że tej powierzchni biologicznie czynnej już obecnie nie wystarcza. Jedynym rozwiązaniem w kierunku spełnienia tego wymogu byłoby rozkucie betonu w miejscu parkingu lub rekultywacja klepiska pod giełdą, co wydaje się fizycznie niemożliwe.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.2.3. Treść uwagi:

Uwagi mieszkańca odnośnie tych terenów

Działki AWF

Należałoby sprawdzić faktyczne powierzchnie zabudowy i zagospodarowania powierzchni, w tym stadion o sztucznej nawierzchni oraz powstający nowy budynek dydaktyczny pod kątem spełnienia ustaleń planu. Niezbędne jest też sprawdzenie czy AWF nie uzyskał już pozwoleń na budowę innych obiektów. Jeśli aktualna powierzchnia biologicznie czynna zajmuje mniej niż 50% ogólnej powierzchni, to już na wstępie ustalenia planu stają się martwym zapisem.

Działki prywatne

Jeśli ściśle respektować ustalenia planu to powinny one spowodować rozbiórkę i rekultywację 50% powierzchni betonowych parkingów, tym bardziej, że plan przewiduje tam drogę spacerową z zadrzewieniem. Pytanie jest, kto to zrealizuje? A jeśli realizacja tych planów jest praktycznie niemożliwa, to jaki sens mają zapisy planu?

KS Warta

Jedynym praktycznym efektem wprowadzenia planu jest powstrzymanie ewentualnych pokus inwestycyjnych na terenach istniejącego boiska, natomiast, licząc dopuszczalne 35% zabudowy, wydaje się, że teren giełdy skazany zostanie na powstanie na nim jakiejś obszernej budowli kubaturowej, pewnie hotelu.

W odniesieniu do tych terenów niezbędna byłaby symulacja, jakie inwestycje mogą powstać na boisku i giełdzie, aby nie przekroczyć ustaleń planu. W przypadku obawy o naruszenie ładu przestrzennego może niezbędne byłoby uściślenie ustaleń mpzp.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.2.4. Treść uwagi:

Rozpatrzyć możliwość modernizacji układu komunikacyjnego - aleja w miejsce 3-jezdniowej ulicy Droga Dębińska (§ 4, ust.6, pkt. 3a)

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwestii układów drogowych jednoznacznie określa linie rozgraniczające pasa drogowego. Umożliwia realizację poszczególnych elementów pasa drogowego, tj. jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, jednakże nie przesądza o ostatecznym wyglądzie układu drogowego.

1.2.5. Treść uwagi:

Skonfrontować ustalenia planu ze stanem faktycznym na terenie AWF (§ 3, ust.5, pkt. 1b,e).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.2.6. Treść uwagi:

Rozpatrzeć praktyczną możliwość realizacji ustaleń planu na terenie parkingu na działkach prywatnych (pod kątem spełnienia warunku o powierzchni biologicznie czynnej - § jw).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto plan umożliwia zachowanie istniejącej zabudowy.

1.2.7. Treść uwagi:

Uściślić ustalenia odnośnie dopuszczalnej zabudowy obiektami hotelowymi, biurowymi i konferencyjnymi w zakresie ilościowym (ograniczona liczba budynków i ich powierzchnia zabudowy - §3, ust.2, pkt. 3a).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie procentowego udziału usług towarzyszących zabudowie sportowej i rekreacyjnej. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego ustala parametry zabudowy między innymi poprzez określenie wysokości, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

1.2.8. Treść uwagi:

Uściślić ustalenia odnośnie przekryć namiotowych lub pneumatycznych w taki sposób, żeby uniemożliwić liczenie powierzchni pod tymi obiektami jako biologicznie czynnej (§ 3, ust.5, pkt. 2c,d).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala parametry obiektów budowlanych między innymi poprzez określenie wysokości, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

1.2.9. Treść uwagi:

Wyjaśnić (w § 2) znaczenie zwrotu „urządzenia budowlane” (§ 3, ust.2, pkt.31).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Jest to pojęcie zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane.

1.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.3.1. Treść uwagi:

Obszar opracowania mpzp

Obszar planu obejmuje tereny położone po zachodniej stronie ulicy Droga Dębińska, w bezpośrednim jej sąsiedztwie, wraz z fragmentami ulic Królowej Jadwigi i Ojca Mariana Żelazka. Na tym obszarze znajdują się tereny: Akademii Wychowania Fizycznego (niemal

40% powierzchni nieobjętej istniejącymi ulicami), KS Warta (ponad 40% powierzchni), parkingu na działkach prywatnych obejmujących dawny wjazd na stadion, o betonowej nawierzchni (ok. 10%) i pływalni z budynkiem AWF na zapleczu (ok. 10%).

Stan aktualny terenu objętego planem jest następujący:

- Na terenach należących do AWF znajdują się dwa budynki objęte ochroną:

budynek główny wzdłuż ul. Królowej Jadwigi oraz kamienica przy Drodze Dębińskiej, obecnie w remoncie, jest też sztuczne boisko z zapleczem i kolejny budynek dydaktyczny w budowie. Oglądając ortofotomapę odnosi się wrażenie, że tereny AWF są już zabudowane lub pokryte powierzchniami sztucznymi w ok. 80%.

- Leżące niżej (od strony południowej) tereny parkingu to w 95% trwała nawierzchnia betonowa.

- Obszar KS Warta jest zabudowany w około 30% zaś jego południową część (ok. 20%) zajmuje giełda kwiatowa - klepisko na podkładzie żużlowym.

- Tereny ulic, oznaczonych przez projektantów jako KD-G (Królowej Jadwigi), KD-Z (ulice Droga Dębińska i Żelazka) i KDW (istniejący dojazd pomiędzy pływalnią a KS Warta do budynku dydaktycznego AWF oraz parking) - w 100% zagospodarowane.

Ustalenia planu i uwagi

Tereny drogowe (KD-G, KD-Z i KDW)

Odnosi się wrażenie, że zapis ustaleń planu w odniesieniu do istniejących ulic jest de facto opisem stanu obecnie istniejącego na gruncie. Oznacza to, że mpzp w sposób sformalizowany zatwierdza („cementuje”) stan obecny, nie pozostawiając jakichkolwiek możliwości jego zmiany. W tym miejscu codziennie tworzą się długie korki samochodowe w kierunku do ul. Królowej Jadwigi, sięgające do pływalni. W momencie wybudowania kompleksu budynków rejonie ul. Bielniki korki te dosięgną ulicy Żelazka, a może i dalej. Moim zdaniem byłoby uzasadnione rozważenie możliwości zamiany Drogi Dębińskiej na aleję - dwie jezdnie rozdzielone pasem zieleni z ewentualną drogą rowerową pośrodku. Wymagało by to z pewnością wejścia w pas chodnika, parkingów i pasa zieleni od strony zachodniej. Pobudowanie alei doprowadziło by do uporządkowania dzikich miejsc parkingowych na trawniku, ruchu samochodowego w pasie chodnika, wjazdów i zatoki przystanku autobusowego. Jeśli to wymaga uzgodnień z ZDM (według autorów planu), to należy je przeprowadzić przed zatwierdzeniem planu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwestii układów drogowych jednoznacznie określa linie rozgraniczające pasa drogowego. Umożliwia realizację poszczególnych elementów pasa drogowego, tj. jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, jednakże nie przesądza o ostatecznym wyglądzie układu drogowego.

1.3.2. Treść uwagi:

Pozostałe tereny

Plan zakłada, że tereny nieobjęte drogami będą mogły być zabudowane maksymalnie w 35% przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej w co najmniej 50%.

Sumując (szacunkowo) powierzchnie istniejącej zabudowy oraz pokrycia terenu powierzchniami sztucznymi odnosi się wrażenie, że tej powierzchni biologicznie czynnej już obecnie nie wystarcza. Jedynym rozwiązaniem w kierunku spełnienia tego wymogu byłoby rozkucie betonu w miejscu parkingu lub rekultywacja klepiska pod giełdą, co wydaje się fizycznie niemożliwe.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.3.3. Treść uwagi:

Uwagi mieszkańca odnośnie tych terenów

Działki AWF

Należałoby sprawdzić faktyczne powierzchnie zabudowy i zagospodarowania powierzchni, w tym stadion o sztucznej nawierzchni oraz powstający nowy budynek dydaktyczny pod

kątem spełnienia ustaleń planu. Niezbędne jest też sprawdzenie czy AWF nie uzyskał już pozwoleń na budowę innych obiektów. Jeśli aktualna powierzchnia biologicznie czynna zajmuje mniej niż 50% ogólnej powierzchni, to już na wstępie ustalenia planu stają się martwym zapisem.

Działki prywatne

Jeśli ściśle respektować ustalenia planu to powinny one spowodować rozbiórkę i rekultywację 50% powierzchni betonowych parkingów, tym bardziej, że plan przewiduje tam drogę spacerową z zadrzewieniem. Pytanie jest, kto to zrealizuje? A jeśli realizacja tych planów jest praktycznie niemożliwa, to jaki sens mają zapisy planu?

KS Warta

Jedynym praktycznym efektem wprowadzenia planu jest powstrzymanie ewentualnych pokus inwestycyjnych na terenach istniejącego boiska, natomiast, licząc dopuszczalne 35% zabudowy, wydaje się, że teren giełdy skazany zostanie na powstanie na nim jakiejś obszernej budowli kubaturowej, pewnie hotelu.

W odniesieniu do tych terenów niezbędna byłaby symulacja, jakie inwestycje mogą powstać na boisku i giełdzie, aby nie przekroczyć ustaleń planu. W przypadku obawy o naruszenie ładu przestrzennego może niezbędne byłoby uściślenie ustaleń mpzp.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.3.4. Treść uwagi:

Rozpatrzeć możliwość modernizacji układu komunikacyjnego - aleja w miejsce 3-jezdniowej ulicy Droga Dębińska (§ 4, ust.6, pkt. 3a)

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwestii układów drogowych jednoznacznie określa linie rozgraniczające pasa drogowego. Umożliwia realizację poszczególnych elementów pasa drogowego, tj. jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, jednakże nie przesądza o ostatecznym wyglądzie układu drogowego.

1.3.5. Treść uwagi:

Skonfrontować ustalenia planu ze stanem faktycznym na terenie AWF (§ 3, ust.5, pkt. 1b,e).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.3.6. Treść uwagi:

Rozpatrzeć praktyczną możliwość realizacji ustaleń planu na terenie parkingu na działkach prywatnych (pod kątem spełnienia warunku o powierzchni biologicznie czynnej - § jw).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone

poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto plan umożliwia zachowanie istniejącej zabudowy.

1.3.7. Treść uwagi:

Uściślić ustalenia odnośnie dopuszczalnej zabudowy obiektami hotelowymi, biurowymi i konferencyjnymi w zakresie ilościowym (ograniczona liczba budynków i ich powierzchnia zabudowy - §3, ust.2, pkt. 3a).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie procentowego udziału usług towarzyszących zabudowie sportowej i rekreacyjnej. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala parametry zabudowy między innymi poprzez określenie wysokości, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

1.3.8. Treść uwagi:

Uściślić ustalenia odnośnie przekryć namiotowych lub pneumatycznych w taki sposób, żeby uniemożliwić liczenie powierzchni pod tymi obiektami jako biologicznie czynnej (§ 3, ust.5, pkt. 2c,d).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala parametry obiektów budowlanych między innymi poprzez określenie wysokości, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

1.3.9. Treść uwagi:

Wyjaśnić (w § 2) znaczenie zwrotu „urządzenia budowlane” (§ 3, ust.2, pkt.31).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Jest to pojęcie zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane.

1.4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.4.1. Treść uwagi:

W paragrafie 3

pkt 1.

- w zakresie przeznaczenia terenów: 1US, 2 US - rozszerzenie zapisu dotyczącego funkcji podstawowej: o usługi hotelowe w klinie zieleni /służące m.in. do obsługi imprez sportowych Akademii Wychowania Fizycznego - studentów; zawodników; gości

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. Usługi hotelowe zostały dopuszczone jako uzupełnienie funkcji podstawowej. Zmniejszenie ograniczenia funkcji uzupełniającej oznaczałoby rezygnację z przewagi usług sportu i rekreacji, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

1.4.2. Treść uwagi:

pkt 5.

Podpunkt 1) e)

- w zakresie zapisu dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej:

zmiana minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30% powierzchni działki budowlanej

/większa powierzchnia biologicznie czynna/50%/ znacząco ogranicza możliwość lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych na wolnym powietrzu oraz miejsc parkingowych

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.4.3. Treść uwagi:

Podpunkt 2) a)

- w zakresie zapisu dotyczącego parkingów w zieleni:

dopuszczenie w 50% parkingów „tradycyjnych” w stosunku do parkingów w zieleni

/parking w zieleni ogranicza możliwość efektywnego wykorzystania działki; uniemożliwia lokalizację miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy kubaturowej /drzewa/

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto dopuszcza realizację parkingów naziemnych, w minimalnym stopniu uszczuplając tereny zielone.

1.5. Zgłaszający uwagę: 2 osoby fizyczne

1.5.1. Treść uwagi:

W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu

Wnoszę o dopisanie jako funkcji wiodącej - usług hotelowo - noclegowych

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. Usługi hotelowe zostały dopuszczone jako uzupełnienie funkcji podstawowej. Zmniejszenie ograniczenia funkcji uzupełniającej oznaczałoby rezygnację z przewagi usług sportu i rekreacji, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

1.5.2. Treść uwagi:

Wnioskuje o zmianę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30% (w nowym projekcie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania - z grudnia 2013 roku zapis dotyczący powierzchni biologicznie czynnej wynosi również 30%)

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

1.5.3. Treść uwagi:

Wnoszę o zlokalizowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 4 wzdłuż planowanej ścieżki pieszej i rowerowej w odległości 3 metrów od działek sąsiednich nr 6/2 i nr 5.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Lokalizowana zabudowa w odległości 3 m od granicy działki budowlanej powodowałaby powstanie ścian bez otworów okiennych.

1.5.4. Treść uwagi:

Wnoszę o usunięcie zapisu dotyczącego wykonania na gruncie tylko parkingów w zieleni - wnoszę o zapis umożliwiający wykonanie parkingów standardowych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto dopuszcza realizację parkingów naziemnych, w minimalnym stopniu uszczuplając tereny zielone.

1.6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.6.1. Treść uwagi:

Należy zweryfikować zapis w §5 ust. 4 pkt 1 lit. c - zapis ten powinien otrzymać oznaczenie § 5 ust. 5;

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera wskazanego zapisu.

§ 2**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:****2.1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna****2.1.1. Treść uwagi:**

Nie zostały zakończone postępowania o wydanie warunków zabudowy dot. tej nieruchomości z 1999 r., pismo z dn. 4.06.2009 r. do Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury sygn. Or. V/0561-168/09, pismo Urzędu Miasta Poznania z dn. 7.06.2011 r.

Proponowany plan uniemożliwia jakiegokolwiek korzystanie z nieruchomości, nawet w dotychczasowym zakresie.

Plan jest niezgodny z zabudową sąsiedzką- budynki wielorodzinne.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Wskazywana zabudowa sąsiedzka zlokalizowana jest poza granicami projektu planu, na terenie charakteryzującym się większą intensywnością zabudowy. W Studium teren ten usytuowany jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni.

2.1.2. Treść uwagi:

Po co potrzebna jest ścieżka rowerowa o szerokości 25 m, ile wynosi szerokość działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W planowanej strefie ścieżek pieszej i rowerowej, o łącznej szerokości 25 m, przewidziane są: trzy rzędy drzew oddzielające ścieżkę pieszą od rowerowej. Planowana szerokość ścieżek pieszej i rowerowej to 14 m, a w pozostałych 9 m będą zlokalizowane 3 rzędy drzew.

2.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**2.2.1. Treść uwagi:**

Działając w imieniu własnym oraz w imieniu mojego brata, Ryszarda Chmielowca, wnoszę następujące uwagi co do projektu planu zagospodarowania przestrzennego:

Do dnia dzisiejszego nie zostały zakończone postępowania związane z wydaniem warunków zabudowy. Do dnia dzisiejszego toczy się postępowanie WUA-U-11/7331/3555/99. Do dnia dzisiejszego nie został rozpoznany wniosek z dnia 7 czerwca 2011 roku.

Plan nie uwzględnia skutków finansowych, jakie poniesie Miasto Poznań w związku z jego uchwaleniem. Według planu działka ma zostać przeznaczona na cel publiczny, co powoduje konieczność wykupienia terenu. Z pisma Prezydenta Miasta z dnia 15 maja 2012 r., sygn.. KRS-VI.0541.8.2012 wynika, że Miasto nie ma takich możliwości finansowych. Należy rozważyć, czy przejęcie przez Miasto części gruntu nie spowoduje utraty przydatności całej nieruchomości, a tym samym żądania wykupu całości działki. Ponadto plan nie uwzględnia skutków finansowych związanych z roszczeniem odszkodowawczym za utratę wartości nieruchomości.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Nie została uwzględniona w prognozie skutków finansowych, ponieważ nie jest to teren drogi publicznej.

2.2.2. Treść uwagi:

Jako właściciel nieruchomości mam zamiar zabudować działkę. Należy wskazać, że w sąsiedztwie działki również znajdują się działki zabudowane, tym samym zostanie utrzymana linia zabudowy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wskazywana zabudowa sąsiedzka zlokalizowana jest poza granicami projektu planu, na terenie charakteryzującym się większą intensywnością zabudowy. W Studium teren ten usytuowany jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni.

2.3. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział w Poznaniu, Stary Rynek 56, 61-772 Poznań

2.3.1. Treść uwagi:

Stowarzyszenie Architektów Polskich, Zarząd Oddziału w Poznaniu przesyła następujące wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska”:

w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- Należy doprecyzować, że łączniki służyć mogą wyłącznie do celów komunikacyjnych oraz należy je zaznaczyć na rysunku planu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie mpzp zdefiniowane zostało pojęcie łącznika. Nie wprowadza on natomiast ostatecznych rozwiązań z zakresu projektów budowlanych, w tym lokalizacji i przebiegu ciągów komunikacyjnych w obiektach budowlanych. Projekt planu jedynie dopuszcza lokalizację łącznika, a nie wymaga poprzez ustalenia.

2.3.2. Treść uwagi:

Należy ograniczyć możliwość lokalizacji parkingów na terenach objętych planem tylko jako towarzyszące funkcji sportowej lub towarzyszącej sportowi.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zapis taki uniemożliwi realizację ustalonego w projekcie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych także wobec usług towarzyszących zabudowie usług sportu i rekreacji, tj. hotelarskich, konferencyjnych, biurowych, handlu, gastronomii.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla obszaru opracowania tereny zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji oraz dla tej funkcji ustala normatyw parkingowy. Pozostałe funkcje usługowe zostały dopuszczone jako uzupełnienie funkcji podstawowej, w ramach powierzchni użytkowej budynku lub obiektu sportowego. W związku z powyższym mpzp ustala normatyw parkingowy dla usług uzupełniających.

2.3.3. Treść uwagi:

Należy ograniczyć możliwość lokalizacji przekryć namiotowych i pneumatycznych wyraźnym zaznaczeniem, że będą tylko obiektami tymczasowymi.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu zakazuje lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

3.1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

3.1.1. Treść uwagi:

Wnioskuje o podtrzymanie przeznaczenia ww. działki w myśl interpretacji 1US – teren zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji z możliwością rozszerzenia do funkcji hotelowych i usług medycznych z wyłączeniem przeznaczenia strefy ścieżek: pieszej i rowerowej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono korektę przebiegu ścieżki pieszej i rowerowej i umożliwiono realizację zabudowy na przedmiotowej działce. Ponadto mpzp dopuszcza lokalizację usług towarzyszących jako uzupełnienie funkcji podstawowej. Jednakże nie zmniejszono procentowego udziału funkcji uzupełniającej, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

3.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

3.2.1. Treść uwagi:

Wnioskuje o podtrzymanie przeznaczenie ww. działki w myśl interpretacji 1US – teren zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji z możliwością rozszerzenia do funkcji hotelowych i usług medycznych z wyłączeniem strefy ścieżek pieszej i rowerowej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono korektę przebiegu ścieżki pieszej i rowerowej i umożliwiono realizację zabudowy na przedmiotowej działce. Ponadto mpzp dopuszcza lokalizację usług towarzyszących jako uzupełnienie funkcji podstawowej. Jednakże nie zmniejszono procentowego udziału funkcji uzupełniającej, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

3.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**3.3.1. Treść uwagi:**

Należy usunąć strefę ścieżek pieszych i rowerowych, wskazaną w projekcie planu, usunąć wskazane na obszarze powyższej strefy rzędy drzew oraz skorygować w jej rejonie przebieg linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pozostawiono ścieżkę pieszą i rowerową, jednakże dokonano korekty ich przebiegu. Ponadto w powyższej strefie usunięto przebieg rzędu drzew oraz skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zlokalizowanej w jej rejonie.

3.4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**3.4.1. Treść uwagi:**

Składam następujące uwagi do projektu planu:

Paragraf 3 pkt 1

W zakresie przeznaczenia terenów: 1US, 2US – rozszerzenie zapisu dotyczącego funkcji podstawowej – wiodącej o obiekty niekubaturowe – zgodnie ze studium przeznaczenie wiodące dotyczy nie tylko obiektów ale również urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk

sportowych, czy stadionów w zieleni, a także hal sportowo-widowiskowych. Oznacza to, że ich powierzchnia powinna być uwzględniana w bilansie w stosunku do powierzchni usług uzupełniających, w tym np. hotelowych czy gastronomicznych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W Studium przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie zabudowy sportu i rekreacji w klinie zieleni. Zatem dopuszczenie funkcji uzupełniającej następuje na szczególnych zasadach, w ograniczonym zakresie. Bilansowanie obiektów niekubaturowych, np. boisk sportowych, w stosunku do powierzchni usług uzupełniających, umożliwiłoby realizację jedynie budynku o funkcji hotelowej lub gastronomicznej, towarzyszącego urządzeniom sportowym lub boiskom sportowym.

3.4.2. Treść uwagi:

Wprowadzenie zapisu umożliwiającego bilansowanie powierzchni określonych planem /np. określonego typu zabudowy, przeznaczenia czy funkcji/ w obrębie terenu objętego planem.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono bilansowanie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. W przypadku określania wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu umożliwiłoby to realizację na konkretnej działce jedynie budynku o funkcji towarzyszącej, tj. konferencyjnej, biurowej lub gastronomicznej.

3.4.3. Treść uwagi:

Podpunkt 2) a)

- w zakresie zapisu dotyczącego parkingów w zieleni: dopuszczenie w 50% parkingów „tradycyjnych” w stosunku do parkingów w zieleni/ parking w zieleni ogranicza możliwość efektywnego wykorzystania działki; uniemożliwia lokalizację miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy kubaturowej/drzewa/.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W Studium jest to teren zabudowy sportu i rekreacji w zieleni (obszar strukturalnego klina zieleni), zatem szczególną wagę przykładą się do maksymalizowania udziału zieleni w zagospodarowaniu terenu i minimalizowania powierzchni utwardzonej.

3.4.4. Treść uwagi:

Podpunkt 2) b) lub umożliwienie realizacji parkingów w zieleni niskiej np. w 50%.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W Studium jest to teren zabudowy sportu i rekreacji w zieleni (obszar strukturalnego klina zieleni), zatem szczególną wagę przykładą się do maksymalizowania udziału zieleni w zagospodarowaniu terenu.

3.4.5. Treść uwagi:

Usunięcie fragmentu zapisu dotyczącego szerokości chodników/ nie mniejszej niż 1,5 m/ - wprowadzenie zapisu ogólnego o utwardzeniach/chodnikach

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zapisy dotyczące minimalnej szerokości chodników dotyczą jedynie terenów dróg, natomiast nie odnoszą się do dojazdów i dojazdów na terenach usług sportu i rekreacji.

3.4.6. Treść uwagi:

Paragraf 4

Wprowadzenie zapisu umożliwiającego wyjazd/ wyjazd p-poż w części tylnej z działki nr 4 przez działkę nr 6/2 na drogę publiczną/ umożliwi to lepsze zagospodarowanie działki nr 4/

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Plan dopuszcza możliwość realizacji dojazdów i dojazdów bez wskazywania dróg ppoż. Ponadto na działce nr 6/2 nie przewiduje się lokalizacji drogi publicznej.

§ 4

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE IV WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

4.1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

4.1.1. Treść uwagi:

Na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę następującą uwagę do wyłożonego w dniach od 02.10.2017 do 30.10.2017 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska”:

- obecny zapis dla całego obszaru oznaczony symbolem 1US określa przeznaczenie terenów dla funkcji usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem funkcji towarzyszących takich jak hotelarstwo, usługi zdrowia i gastronomii w zakresie do 49% powierzchni użytkowej budynków i budowli.

- ze względu na zamiar realizacji na działce nr 5, ark. 08, obr. Wilda, znajdującej się na obszarze oznaczonym symbolem 1US obiektu kliniki rehabilitacyjno-ortopedycznej ww. zapis w praktyce nie pozwoli na racjonalne wykorzystanie tej nieruchomości pod wnioskowaną funkcję, niezwykle przydatną funkcję w tym rejonie miasta,

- proponuję dla nieruchomości – działce nr 5, ark. 08, obr. Wilda, znajdującej się na obszarze oznaczonym symbolem 1US w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” ustalić zapis umożliwiający realizację

kliniki ortopedyczno-rehabilitacyjnej bez ograniczenia 49% udziału tej funkcji w powierzchni użytkowej budynków przewidywanych dla tej nieruchomości.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Rezygnacja z procentowego ograniczenia w mpzp funkcji uzupełniającej oznaczałaby rezygnację z przewagi usług sportu i rekreacji, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

4.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

4.2.1. Treść uwagi:

Na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę następującą uwagę do wyłożonego w dniach od 02.10.2017 do 30.10.2017 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska”:

- proponuję dla nieruchomości – działce nr 5, ark. 08, obręb Wilda, znajdującej się na obszarze oznaczonym symbolem 1US w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” ustalić zapis umożliwiający realizację wielopoziomowego parkingu dla samochodów osobowych.

Uzasadnienie: w granicach projektu ww. planu oraz na sąsiednim terenie w rejonie Stadionu Szyca znajduje się obecnie oraz planuje się wiele funkcji ruchotwórczych, więc dla przyszłych i obecnych użytkowników tego rejonu miasta realizacja parkingu wielopoziomowego jest jak najbardziej zasadna i pożądana. Będzie też mógł stanowić rodzaj parkingu buforowego funkcjonującego na obrzeżach centrum miasta Poznania.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ze względu na fakt, że jest to teren usług sportu i rekreacji w klinie zieleni, projekt mpzp dopuszcza realizację parkingów naziemnych w zieleni oraz parkingów w kondygnacjach

podziemnych. Miejsca postojowe realizowane są w ramach potrzeb parkingowych przewidzianych dla funkcji terenów określonej w projekcie mpzp. Ponadto istnieje możliwość, w ramach podstawowej funkcji usług sportu i rekreacji, realizacji obiektu parkingowego zapewniającego wymagany miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego normatyw parkingowy.

4.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

4.3.1. Treść uwagi:

Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. składam następujące uwagi do projektu planu:

Paragraf 3

- w zakresie przeznaczenia terenów: 1US, 2US: wprowadzenie zapisu umożliwiającego bilansowanie/zaliczanie/powierzchni obiektów niekubaturowych o funkcji wiodącej-sportowo-rekreacyjnej z obiektami kubaturowymi o tej samej funkcji w max 20%

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Bilansowanie powierzchni niekubaturowych i kubaturowych doprowadziłoby do rezygnacji z przewagi usług sportu i rekreacji, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

4.3.2. Treść uwagi:

w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla 1US:

zmiana procentowa funkcji uzupełniających: usługi uzupełniające hotelarstwa, gastronomii i ochrony zdrowia w klinie zieleni: zwiększenie z 49% do 75%.

Przy 75% powyższych funkcji uzupełniających na terenie 1US nadal zostanie zachowana funkcja wiodąca-podstawowa zgodna ze studium. Wiodąca funkcja sportowa na terenie 1US jest już zrealizowana powyżej 50% (!)/ wymienione usługi – funkcje uzupełniające będą

służyły do obsługi imprez sportowych Akademii Wychowania Fizycznego – studentów, zawodników, gości/

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zmniejszenie ograniczenia funkcji uzupełniającej oznaczałoby rezygnację z przewagi usług sportu i rekreacji, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

4.3.3. Treść uwagi:

w zakresie zapisu dotyczącego parkingów zieleni: dopuszczenie częściowe realizacji parkingów „tradycyjnych” w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy kubaturowej z procentowym ograniczeniem ich ilości: max 25% wszystkich stanowisk – parkingów lub umożliwienie realizacji parkingów w zieleni niskiej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy kubaturowej z procentowym ograniczeniem ich ilości: max 25% wszystkich stanowisk – parkingów.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto dopuszcza realizację parkingów naziemnych, w minimalnym stopniu uszczuplając tereny zielone.

§ 5

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE V WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

5.1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

5.1.1. Treść uwagi:

Paragraf 3

- w zakresie przeznaczenia terenów: 1US, 2US:

wprowadzenie zapisu umożliwiającego bilansowanie /zaliczanie/ powierzchni obiektów niekubaturowych o funkcji wiodącej-sportowo-rekreacyjnej z obiektami kubaturowymi o tej samej funkcji w max 20%

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W celu utrzymania wiodącej funkcji sportowo-rekreacyjnej na terenach 1US oraz 2US dopuszczono lokalizację usług uzupełniających jako towarzyszących zabudowie usług sportu i rekreacji. Dopuszczoną powierzchnię usług towarzyszących określa się poprzez procentowy udział w stosunku do powierzchni użytkowej budynków i budowli sportowych. Takie ustalenie umożliwia zachowanie zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

5.1.2. Treść uwagi:

w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- alternatywna możliwość zmiany procentowej funkcji uzupełniających pod warunkiem ograniczenia powierzchni zabudowy działki do 20%: wówczas usługi uzupełniające hotelarstwa, gastronomii i ochrony zdrowia w klinie zieleni mogłyby zostać zwiększone z 49% do max 75%

Przy 75% powyższych funkcji uzupełniających na terenie 1US nadal zostanie zachowana funkcja wiodąca-podstawowa zgodna ze studium. Wiodąca funkcja sportowa na terenie 1US jest już zrealizowana powyżej 50% (!). Zaproponowane alternatywne zmniejszenie powierzchni zabudowy umożliwi realizację funkcji uzupełniających bez

niepotrzebno-sztucznego udziału funkcji sportowej /już istniejącej na sąsiednich działkach/ z jednoczesnym uniemożliwieniem nadmiernej zabudowy działki.

/wymienione usługi-funkcje uzupełniające będą służyły do obsługi imprez sportowych Akademii

Wychowania Fizycznego - studentów; zawodników; gości /

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Biorąc pod uwagę strukturę własnościową nieruchomości oraz wielkość powierzchni zabudowy, udział funkcji wiodącej należy związać z powierzchnią działki budowlanej, a nie powierzchnią terenu 1US. Zwiększenie udziału funkcji uzupełniającej oznaczałoby rezygnację z przewagi usług sportu i rekreacji, co byłoby niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

5.1.3. Treść uwagi:

- w zakresie zapisu dotyczącego parkingów w zieleni:

dopuszczenie częściowe realizacji parkingów „tradycyjnych” w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy kubaturowej z procentowym ograniczeniem ich ilości: max 25% wszystkich stanowisk parkingów lub umożliwienie realizacji parkingów w zieleni niskiej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy kubaturowej z procentowym ograniczeniem ich ilości: max 25% wszystkich stanowisk parkingów.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania ustala dla obszaru objętego opracowaniem tereny usług sportu i rekreacji w strukturalnym klinie zieleni. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te założenia i również ustala dla tego obszaru tereny usługowe – usług sportu i rekreacji, które zlokalizowane są w klinie zieleni. Zachowuje tym samym tereny zielone poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto dopuszcza realizację parkingów naziemnych, w minimalnym stopniu uszczuplając tereny zielone.

