

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA POZNANIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „OSIEDLE WARSZAWSKIE –
CZĘŚĆ PÓŁNOCNA” A W POZNANIU,
W I, II, III i IV WYŁOŻENIU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

PIERWSZE WYŁOŻENIE

1. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) - 7) uwagi dotyczą: dopuszczenie istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 7MN z zachowaniem dotychczasowych parametrów zabudowy, w szczególności na działkach o nr ewidencyjnym 328 i 329.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu zawiera zapis o dopuszczeniu zachowania, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń projektu planu. Stąd nie ma potrzeby wprowadzania zmian w projekcie.

Uwaga! Po III wyłożeniu do publicznego wglądu, uwzględniając niektóre z uwag, na działkach 328 i 329 zmieniono przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: wprowadzenia na terenie oznaczonym w projekcie planu jako 8MN szerokość frontu nowo wydzielonych działek – nie mniejszą niż 6,0 m;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwzględniając uwagę dotyczącą dopuszczenia na terenie 8MN, oprócz zabudowy wolno stojącej, także bliźniaczej i szeregowej oraz z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego dla różnych typów zabudowy, określono różne szerokości frontów działek budowlanych. Dla zabudowy szeregowej w projekcie ustalono szerokość, o którą wnioskuje się w uwadze.

Uwaga! Po III wyłożeniu do publicznego wglądu, uwzględniając jedną z uwag, zapis dotyczący szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych znalazł się w ustępie dotyczącym zakresu szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2) uwaga dotyczy: dopuszczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na co najmniej 35% powierzchni budynku na terenie oznaczonym w projekcie planu jako 8MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na powierzchni większej niż 30% dla zabudowy mieszkaniowej wymagałoby zmiany przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, co nie znajduje uzasadnienia ze względu na istniejące sąsiedztwo. Dla całego obszaru planu przyjęto bowiem zasadę wyznaczania terenów usługowych wyłącznie w miejscach istniejących usług podstawowych, tworząc ciągi i strefy usługowe, uniemożliwiając tym samym dalsze niekontrolowane przekształcanie się osiedla willi miejskich. Ponadto uwzględniając uwagę dotyczącą dopuszczenia na terenie 8MN, oprócz zabudowy wolno stojącej, także szeregowej oraz zwiększając maksymalny procent powierzchni zabudowy działki do 45% w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej, plan umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej na powierzchni większej niż we wcześniejszej wersji projektu planu.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: zmiany proponowanego zapisu §3 ust. 2 pkt 2 lit. a poprzez przyjęcie, że na terenie 31MN w zakresie zasad ochronny i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 2,0 m,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Jednym z głównych założeń projektu planu było zachowanie cennego kulturowo układu i przestrzeni osiedla willi miejskich, zrealizowanego według projektu Sylwestra Pajzderskiego, na którego charakter składają się także ogrodzenia – ich materiał i wysokość. Stąd projekt planu przyjmuje parametry ustalone na podstawie analiz parametrów elementów istniejących w przestrzeni. Analiza wysokości ogrodzeń na tym terenie wykazała, że średnia wysokość ogrodzeń waha się od 1,5 do 1,8 metra. Projekt planu zakazuje więc lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, dopuszczając lokalizację elementów ogrodzeń podkreślających wejście lub wjazd na teren działki budowlanej, nie wyższych niż 2,2 m.

Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy winien ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Ogrodzenia o wysokości 2 metrów na całej długości ulicy, przy jej szerokości ok. 8 m, dla korzystających z przestrzeni publicznej sprawiałaby wrażenie poruszania się wąskimi korytarzami. Stąd uznano, że zwiększenie wysokości ogrodzeń dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest nieuzasadnione.

2) uwaga dotyczy: zmiany proponowanego zapisu §3 ust. 4 pkt 1 lit. a poprzez dodanie dodatkowego tiret w brzmieniu: „dopuszczenie okien połaciowych o szerokości każdego z nich nie większej niż 1,2 m”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują dachy płaskie i strome. Projekt planu wypowiada się tylko w jednym przypadku w sprawie ograniczenia parametrów stolarki okiennej – dla terenów 23MN i 42MN – ze względu na wskazanie budynków znajdujących się na tych terenach do wpisania do gminnej ewidencji zabytków. W innych przypadkach projekt planu nie wypowiada się na temat stolarki okiennej.

Uwaga! Ponieważ Miejski Konserwator Zabytków odstąpił od wyznaczania w planie miejscowym budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, ograniczenia dla terenów 23MN i 42MN (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z etapu I i II wyłożenia do publicznego wglądu) także zostały zniesione. W związku z powyższym projekt planu nie wypowiada się w zakresie stolarki okiennej

3) uwaga dotyczy: zmiany proponowanego zapisu § 3 ust. 5 pkt 6 lit. b poprzez przyjęcie, że na terenie 31MN w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Jednym z głównych założeń projektu planu było zachowanie cennego kulturowo układu osiedla willi miejskich, zrealizowanego według projektu Sylwestra Pajzderskiego, wraz z charakterem i parametrami jego zabudowy. Stąd projekt planu przyjmuje parametry ustalone na podstawie analiz istniejącej zabudowy w zakresie jej poszczególnych parametrów. Analiza obecnego procentu powierzchni zabudowy na terenie osiedla, na podstawie danych z projektu planu oraz aktualnych danych z ewidencji gruntów i budynków, wykazała, że średnia wartość dla terenu 31MN wynosi 32%, a dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej max 40%. Natomiast maksymalny obecny procent powierzchni zabudowy działki na terenie 31MN wynosi 37%. Stąd przyjęta w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy dla tego terenu (40% powierzchni działki budowlanej) jest zasadna.

Dodatkowo projekt planu zawiera zapis dopuszczający zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków o innym typie zabudowy lub parametrach, co umożliwia inwestycje dla budynków o rzeczywistej powierzchni zabudowy większej niż 40%.

4) uwaga dotyczy: zmiany proponowanego zapisu § 3 ust. 5 pkt 8 lit. a poprzez przyjęcie, że na terenie 31MN w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 15,0 m (do najwyższego punktu dachu).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Jednym z głównych założeń projektu planu było zachowanie cennego kulturowo układu osiedla willi miejskich, zrealizowanego według projektu Sylwestra Pajzderskiego, wraz z charakterem i parametrami jego zabudowy. Stąd projekt planu przyjmuje parametry ustalone na podstawie analiz istniejącej zabudowy w zakresie jej poszczególnych parametrów. Analiza wysokości zabudowy na terenie osiedla wykazała, że średnią wysokością jest 12,0 m. Projekt planu zawiera zapis o dopuszczeniu *zachowania*, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków o innym typie zabudowy lub parametrach, co umożliwia inwestycje dla budynków o rzeczywistej wysokości większej niż 12 metrów (w zakresie zgodnym z pozostałymi ustaleniami projektu planu).

§ 2

DRUGIE WYŁOŻENIE

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Korekty zapisu § 3 ust. 2 pkt 3 lit. a) w następujący sposób: „dopuszcza się: zachowanie, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, w których wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne, z uwzględnieniem ust. 4, 5”. Na Osiedlu Warszawskim istnieją budynki, które powstały na podstawie wcześniejszych przepisów pozwalających na wydzielenie w budynku mieszkalnym nie więcej niż 4 mieszkań. Na skutek zmiany przestały być budynkami jednorodzinnymi. Znajdujący się w projekcie przedmiotowego planu miejscowego zapis uniemożliwia ich zachowanie, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, budynek mieszkaniowy jednorodzinny to taki, w którym wydzielono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne albo jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Stąd budynki mieszkalne, w których wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne, zgodnie z Prawem budowlanym przestają być budynkami jednorodzinnymi.

Założeniem projektu planu jest utrzymanie charakteru osiedla, które w znacznej większości stanowią budynki w zabudowie jednorodzinnej o gabarytach willi miejskich, co stanowi kontynuację myśli Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r. – twórcy koncepcji urbanistycznej osiedla. Ponieważ jednak na całym obszarze osiedla zlokalizowane są budynki o innej funkcji (powstałe zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi), projekt planu dopuszcza zachowanie, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń projektu planu. Zapis ten dotyczy m.in. budynków mieszkalnych, w których wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne, umożliwiając tym samym ww. roboty budowlane.

W zakresie zmiany dotyczącej uzupełnienia zapisu o dopuszczenie przebudowy budynków, nie wprowadza się poprawki, gdyż prawo budowlane, zgodnie z § 29 ust. 2 pkt 1aa, określa, że przebudowa budynków, w tym także jednorodzinnych i wielorodzinnych, nie wymaga pozwolenia na budowę. Zgodnie z § 118, w związku z § 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiącej załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002

roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, w projektach aktów prawa miejscowego nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. Uwaga! Po III wyłożeniu do publicznego wglądu, uwzględniając niektóre z uwag, na działkach 328 i 329 zmieniono przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1)-5) uwaga dotyczy: usunięcia z projektu planu zaznaczenia, strefy konserwatorskiej oraz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie usunięcia zapisów i oznaczeń na rysunku planu dotyczących budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

Pozostawiono natomiast obszar chroniony planem, gdyż jego ewentualne usunięcie byłoby naruszeniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), które dla obszaru północnej części osiedla Warszawskiego wskazuje obszary chronione planem i pozostałe cenne kulturowo, ze względu na układ osiedla willi miejskich, zrealizowany według projektu Sylwestra Pajzderskiego z 1927r.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: braku stosownych zapisów w tekście, które odnosiłyby się do obowiązującej strefy ochronnej ujęcia wód termalnych związanych z funkcjonowaniem Term Maltańskich nazywanych jako IGH-1.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyznacza w części tekstowej i rysunkowej fragment granicy zasięgu złoża wód termalnych – Swarzędz IGH-1. Projekt planu nie określa żadnych dodatkowych ograniczeń czy zasad zagospodarowania w przedmiotowym obszarze, gdyż zgodnie z § 118, w związku z § 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiącej załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, w projektach aktów prawa miejscowego nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych.

2) uwaga dotyczy: nie wyznaczania strefy ochrony konserwatora zabytków oraz nie wyznaczania szczególnych obiektów, które muszą być wskazywane imiennie jako obiekty objęte ochroną konserwatora zabytków, jak np. budynek przy ul. Warszawskiej 135

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie usunięcia zapisów i oznaczeń na rysunku planu dotyczących budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

Pozostawiono natomiast obszar chroniony planem, gdyż jego ewentualne usunięcie byłoby naruszeniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), które dla obszaru północnej części osiedla Warszawskiego wskazuje obszary chronione planem i pozostałe cenne kulturowo, ze względu na układ osiedla willi miejskich, zrealizowany według projektu Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r.

3) uwaga dotyczy: usunięcia zapisów paragrafu 3 ust. 4 pkt 1,2 ppkt. b, c, d., a także tych samych zapisów planu co wskazane powyżej, ale powtarzanych później w innych miejscach (w innych paragrafach projektu planu).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie usunięcia zapisów i oznaczeń na rysunku planu dotyczących budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz uproszczenia zapisów dotyczących lokalizacji szyldów i korekty w zakresie ich wielkości. Umieszczenie zapisów dotyczących szyldów i urządzeń reklamowych w dwóch ustępach w ramach jednego paragrafu wynika z redakcji uchwały, uwzględniającej dla każdego typu przeznaczenia terenu wszystkie wymagania wymienione w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawowe ustalenia dotyczące m.in. szyldów i urządzeń reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zawiera § 3 ust. 2. Natomiast dodatkowe obostrzenia dotyczące tych elementów tworzących przestrzeń wynikają z wymagań dla obszaru chronionego planem i stąd zapisy te znajdują się w § 3 ust. 4.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy winien ustalać zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, stąd niewłaściwe byłoby całkowite usunięcie zapisów dotyczących szyldów, które stanowią jeden z elementów zasadniczo wpływających na estetykę przestrzeni wspólnych, a zatem i na kształtowanie się ładu przestrzennego,.

4) uwaga dotyczy: usunięcia zapisów dotyczących szyldów albo w szczególnym przypadku o ich znaczącą korektę, po której możliwe będzie stosowanie dużych szyldów takich, i w taki sposób jak np. na budynku przy ul. Warszawskiej 135 gdzie jest już punkt bankowy PKO BP oraz sklep z odzieżą – butik i gdzie są szyldy, których forma nie łamie zasad ładu przestrzennego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie uproszczenia zapisów dotyczących lokalizacji szyldów i korekty w zakresie ich wielkości. Ponadto dla terenów MW/U usunięto zapis o lokalizacji szyldów sytuowanych równolegle do ściany budynku w formie odrębnych liter lub znaków tworzących na jednej elewacji wyłącznie jeden napis, sytuowany w obrębie jednej kondygnacji, dzięki czemu usankcjonowano istniejące szyldy zlokalizowane na budynku przy ul. Warszawskiej 135.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy winien ustalać zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, stąd niewłaściwe byłoby całkowite usunięcie zapisów dotyczących szyldów, które stanowią jeden z elementów zasadniczo wpływających na estetykę przestrzeni wspólnych, a zatem i na kształtowanie się ładu przestrzennego.

5) uwaga dotyczy: dopuszczenia stosowania pewnych rodzajów reklam w granicach opracowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyznacza strefę promocji na terenach dróg publicznych, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych. Na pozostałych obszarach, ze względu na wymóg ochrony planem cennego historycznego układu urbanistycznego willi miejskich oraz cel, jakim jest kształtowanie przestrzeni przyjaznej dla odbiorcy, wprowadzanie reklam jest niewskazane.

6) uwaga dotyczy: dopuszczenia większych szyldów i tablic informacyjnych. Wolno stojące szyldy reklamowe winny być dopuszczone, natomiast zakaz wykorzystania ekranów plazmowych lub typu LED uważam za właściwy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących wielkości szyldów i tablic informacyjnych. Projekt planu dopuszcza lokalizację szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach, na ścianach budynków – umieszczonych równolegle i prostopadle, natomiast nie dopuszcza wolno stojących elementów ze względu na ich charakter dysharmonizujący przestrzeń.

7) uwaga dotyczy: przyjęcia dla terenów 2U i 3U ustaleń, które ograniczą i uporządkują sposób ich zabudowy. Uważam, że budynki usługowe na terenie 2U i 3U mogą być wyższe ale ich forma powinna wskazywać, że szanują przestrzeń i stanowią reprezentacyjną wizytówkę osiedla.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie ograniczenia możliwości zabudowy – usunięto zapis dotyczący dopuszczenia lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, co było sprzeczne z wyznaczonymi liniami zabudowy. Natomiast wykonana na etapie procedury planistycznej analiza wykazała, że w celu wytworzenia akcentu – bramy wprowadzającej do wnętrza osiedla wzdłuż osi ulicy Łowickiej, przy której zlokalizowane są lokale usługowe, właściwsze jest wprowadzenie na terenach 2U i 3U zabudowy o innych parametrach niż zabudowa mieszkaniowo-usługowa zlokalizowana wzdłuż ul. Warszawskiej. Stąd w projekcie planu zaproponowano zabudowę jednokondygnacyjną o tej samej wysokości zabudowy dla obu terenów.

Ponadto wprowadzenie zabudowy o większej liczbie kondygnacji wpłynęłoby na zwiększenie zapotrzebowania na miejsca postojowe. Ze względu na niewielką powierzchnię terenów, niemożliwe stałoby się zrealizowanie ww. miejsc na działce budowlanej, a zatem ustalenia planu dla terenów 2U i 3U byłyby wadliwe.

8) uwaga dotyczy: korekty granic terenu 2U i pozostawienie możliwości dojazdu dla działek sytuowanych wzdłuż ul. Warszawskiej od ul. Łomżyńskiej, zwłaszcza, że obecnie dojazd od ul. Toruńskiej jest niemożliwy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zaproponowana w projekcie planu obsługa komunikacyjna dopuszcza dojazd do działek budowlanych sytuowanych wzdłuż ul. Warszawskiej na dotychczasowych zasadach, w związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzenia zmian w projekcie planu.

9) uwaga dotyczy: wykreślenia zakazu stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe lub korekta - np. dopuszczenie kominków na drewno w budynkach.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zawiera liczne ustalenia związane z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego. W zakresie ochrony powietrza wprowadza zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Przestrzeganie zakazu stosowania paliw stałych pozwoli na ograniczenie w możliwie maksymalny sposób emisji zanieczyszczeń powstających w obrębie indywidualnych systemów grzewczych (w szczególności zanieczyszczeń pyłowych).

Zapis ten realizuje zapisy Dyrektywy Rady z dnia 27 września 1996 r. w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza (96/62/WE), stanowiącą o utrzymaniu jakości powietrza tam, gdzie jest ona dobra, oraz jej poprawie w pozostałych przypadkach – cel szczególnie istotny w kontekście obowiązywania dla Poznania programów ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 i benzo-alfa-pirenu.

Ponadto zapis ma przyczynić się do *osiągnięcia poprawy jakości powietrza i jakości życia mieszkańców* – celu określonego w Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Poznania na lata 2013-2016, z perspektywą do 2020 roku, który stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu gminnym.

Wprowadzenie tego rodzaju zakazu nawiązuje ponadto do ustaleń zawartych w Aktualizacji Programu ochrony powietrza dla strefy: Aglomeracja Poznań (strefa Miasto Poznań) w woj. wielkopolskim (uchwała Nr XXIX/561/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2012 r., Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 15.01.2013 r., poz. 508) oraz Programie ochrony powietrza w zakresie benzo-alfa-pirenu dla stref: Aglomeracja Poznańska, Miasto Leszno, strefy gnieźnieńsko-wrzesińskiej oraz strefy pilsko-złotowskiej w woj. wielkopolskim (uchwała Nr XXIX/566/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2012 r., Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 15.01. 2013 r., poz. 509).

10) uwaga dotyczy: wyznaczenia osobnej drogi, jako drogi gminnej „drogi serwisowej”, równoległej do głównego przebiegu ulicy Warszawskiej, skąd obecnie odbywa się dojazd do działek gdzie znajdują się już budynki z adresami ulicy Warszawskiej (numery budynków nieparzyste od 101 do 175).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zaproponowana w projekcie planu obsługa komunikacyjna dopuszcza dojazd do działek budowlanych sytuowanych wzdłuż ul. Warszawskiej na dotychczasowych zasadach, w związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzenia zmian w projekcie planu.

11) uwaga dotyczy: skorygowania projektu planu i usunięcie znajdujących się obecnie w projekcie licznych powtórzeń. Dotyczy to chociażby zapisów związanych z ochroną konserwatorską czy też związanych z ustaleniami w zakresie reklam, szyldów i tablic reklamowych, oprócz ogólnego zapisu w paragrafie 3, osobno zapisy w tym zakresie powtarzają się przy ustaleniach do konkretnych terenów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Umieszczenie zapisów dotyczących szyldów i urządzeń reklamowych w dwóch ustępach w ramach jednego paragrafu wynika ze sposobu redakcji uchwały, uwzględniającej dla każdego typu przeznaczenia terenu wszystkie wymagania wymienione w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawowe ustalenia dotyczące m.in. szyldów i urządzeń reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zawiera § 3 ust. 2. Natomiast dodatkowe obostrzenia dotyczące tych elementów tworzących przestrzeń wynikają z wymagań dla obszaru chronionego planem

i stąd zapisy te znajdują się w § 3 ust. 4. Analogicznie zredagowano zapisy innych paragrafów.

4. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1)-2) uwaga dotyczy: sprzeciwu wobec zapisów projektu planu w § 11 pkt 14 i § 12 pkt 9 o treści „dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów układu drogowego”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie: „§ 5 Usytuowanie drogi oznacza w niniejszym rozporządzeniu umieszczenie jej elementów w pasie terenu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.(...) § 6 Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.”

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mają szczegółowości projektów budowlanych, w związku z czym stosowany zapis o „dopuszczeniu lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego” pozostawia możliwość zarządcy/właścicielowi drogi fakultatywne jej zagospodarowanie, np. lokalizację zjazdów, stanowisk postojowych, środków uspokojenia ruchu np. tzw. woonerf'ów.

Kwestionowany zapis stosowany jest standardowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a jego brak mógłby nadmiernie usztywnić możliwości organizacji drogi w jej liniach organizacyjnych.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: ustalenia w planie dla działek nr 328 i 329, ark. 29, obręb Główna przeznaczenia MW/U jak dla działek sytuowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Założeniem projektu planu jest utrzymanie charakteru osiedla, które w znacznej większości stanowią budynki w zabudowie jednorodzinnej o gabarytach willi miejskich, co stanowi kontynuację myśli Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r. – twórcy

koncepcji urbanistycznej osiedla. Ponieważ jednak na całym obszarze osiedla zlokalizowane są budynki o innej funkcji (powstałe zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi), projekt planu dopuszcza zachowanie, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń projektu planu.

Budynki zlokalizowane na dz. 328 i 329 zostały zrealizowane jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy nr 53/08 z dnia 4 stycznia 2008 r. oraz pozwoleniem na budowę nr 32/2009 z dnia 8 stycznia 2009 r. Każdy z lokali mieszkalnych został podzielony na dwa w ramach każdego z istniejących budynków jednorodzinnych, wskutek czego każdy z nich ma obecnie po 4 lokale mieszkalne, co oznacza, iż w świetle definicji zawartej w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, budynki w zabudowie bliźniaczej przestały być budynkami jednorodzinnymi.

Ewentualna zmiana przeznaczenia działek nr 328 i 329 w przedmiotowym projekcie mpzp na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie zmieniałaby sytuacji prawnej istniejących budynków. Aby umożliwić ich przekształcenie, oprócz zgodności z planem miejscowym, konieczne jest, aby inwestycja nie naruszała przepisów techniczno-budowlanych, wymaganej liczby miejsc postojowych, powierzchni biologicznie czynnej, czy przepisów przeciwpożarowych. Obecnie nie można stwierdzić, czy spełnienie przepisów techniczno-budowlanych jest możliwe.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zostały wyznaczone w projekcie planu wzdłuż ulicy Warszawskiej, wyłącznie ze względu na przewagę tych funkcji na tych terenach oraz ze względu na uwarunkowania akustyczne.

Ponadto, zgodnie z zapisem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.) mówiącym o tym, że na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np.: możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie, a także wytworzenie lokalnych, projekt planu miejscowego, przeznaczając teren wzdłuż ulicy Warszawskiej na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, ma także na celu wytworzenie przestrzeni centrotwórczej.

Uwaga! Po III wyłożeniu do publicznego wglądu, uwzględniając niektóre z uwag, na działkach 328 i 329 zmieniono przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Zaznaczenie drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi KD-GP

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zaproponowana w projekcie planu obsługa komunikacyjna nie zlikwidowała dojazdu do działek budowlanych sytuowanych wzdłuż ul. Warszawskiej – drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-G. Projekt planu zawiera stosowne ustalenia: dla terenu 1KD-GP ustala się lokalizację pieszo-jezdni po północnej i południowej stronie jezdni głównych, z wyłączeniem rejonów przystanków.

2) uwaga dotyczy: zmiany ograniczeń dotyczących tablic informacyjnych i szyldów w zakresie rozmiarów i sposobu sytuowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie wielkości szyldów i tablic informacyjnych oraz przeredagowano zapisy, aby były bardziej przejrzyste i jasne. Ze względu na ochronę układu urbanistycznego osiedla willi miejskich, projekt planu określa restrykcyjne zapisy dotyczące sposobu usytuowania tych elementów. Projekt planu dopuszcza lokalizację szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach, na ścianach budynków – umieszczonych równolegle i prostopadle, natomiast nie dopuszcza wolno stojących elementów ze względu na ich charakter dysharmonizujący przestrzeń. Stąd zapisy w zakresie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych nie uległy zmianie.

3) uwaga dotyczy: Dopuszczenie stosowania pieców na paliwo stałe.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zawiera liczne ustalenia związane z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego. W zakresie ochrony powietrza ustala zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Przestrzeganie zakazu stosowania paliw stałych pozwoli na ograniczenie w możliwie maksymalny sposób emisji zanieczyszczeń powstających w obrębie indywidualnych systemów grzewczych (w szczególności zanieczyszczeń pyłowych).

Zapis ten realizuje zapisy Dyrektywy Rady z dnia 27 września 1996 r. w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza (96/62/WE), stanowiącą o utrzymaniu jakości powietrza tam, gdzie jest ona dobra, oraz jej poprawie w pozostałych przypadkach – cel

szczególnie istotny w kontekście obowiązywania dla Poznania programów ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 i benzo-alfa-pirenu.

Ponadto zapis ma przyczynić się do osiągnięcia poprawy jakości powietrza i jakości życia mieszkańców – celu określonego w Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Poznania na lata 2013-2016, z perspektywą do 2020 roku, który stanowi wyraz realizacji polityki ekologicznej państwa na szczeblu gminnym.

Wprowadzenie tego rodzaju zakazu nawiązuje ponadto do ustaleń zawartych w Aktualizacji Programu ochrony powietrza dla strefy: Aglomeracja Poznań (strefa Miasto Poznań) w woj. wielkopolskim (uchwała Nr XXIX/561/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2012 r., Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 15.01.2013 r., poz. 508) oraz Programie ochrony powietrza w zakresie benzo-alfa-pirenu dla stref: Aglomeracja Poznańska, Miasto Leszno, strefy gnieźnieńsko-wrzesińskiej oraz strefy pilsko-żłotowskiej w woj. wielkopolskim (uchwała Nr XXIX/566/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2012 r., Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 15.01. 2013 r., poz. 509).

4) uwaga dotyczy: odstąpienia od wyznaczania na osiedlu strefy konserwatorskiej i wpisywania wybranych domów do gminnej ewidencji zabytków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie usunięcia zapisów i oznaczeń na rysunku planu dotyczących budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Natomiast pozostawiono obszar chroniony planem, gdyż jego ewentualne usunięcie byłoby naruszeniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), które dla obszaru północnej części osiedla Warszawskiego wskazuje obszar chroniony planem i pozostałe cenne kulturowo, ze względu na układ osiedla willi miejskich, zrealizowany według projektu Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r.

§ 3

TRZECIE WYŁOŻENIE

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: wykreślenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu o ścieżce pieszo-rowerowej łączącej ul. Włocławską z ul. Nieszawską, biegnącej wzdłuż ogrodzenia ogródków przydomowych - włączenia jej do terenu ogródków przydomowych

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przedmiotowa ścieżka jest często uczęszczanym szlakiem komunikacyjnym – nie tylko przez mieszkańców osiedla, ale przede wszystkim osoby dojeżdżające komunikacją miejską lub rowerem do placówek oświatowych i firm znajdujących się w rejonie ulicy Nieszawskiej. Likwidacja tego przejścia wydłużałaby ich trasę i czas dojścia. Ponadto ruch pieszo-rowerowy przeniósłby się na ulicę Barcińską, potencjalnie obciążając mieszkańców nie 11, a 21 domów w zabudowie w szeregowej. Należy także zauważyć, że w sprawie zachowania przedmiotowego połączenia złożone zostały 4 uwagi, w tym jedna od osób fizycznych (z większą liczbą podpisów niż uwaga za likwidacją ścieżki) i trzy od instytucji znajdujących się w sąsiedztwie, tj. Wyższej Szkoły Hotelarstwa i Gastronomii w Poznaniu, Zespołu Szkół Specjalnych nr 105 w Poznaniu oraz Rady Osiedla Warszawskie-Pomet-Maltańskie.

2. Zgłaszający uwagę: Szkoła Podstawowa nr 46 w Poznaniu

uwaga dotyczy: przedłużenia terenu 2UO na działkę po planowanej ul. Włocławskiej (działka nr 8/3, arkusz 27, obręb Główna), przylegającej do boiska i przyłączenia wydzielonego terenu wzdłuż granic szkoły

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Część terenu przeznaczona w przeszłości pod niezrealizowaną dotąd ul. Włocławską jest w ewidencji gruntów klasyfikowana jako użytek drogowy i ma kategorię drogi gminnej. W związku z tym zdecydowano się przyłączyć do terenu 2UO tylko część ww. obszaru, pozostawiając jednocześnie pas szerokości 5,0 m od strony północnej pod drogę pieszo-rowerową, tak aby zachować ciągłość przejścia wzdłuż całej planowanej ul. Włocławskiej.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: korekty granicy terenu ogródków działkowych od strony ulicy Barcińskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren ogrodów działkowych został wyznaczony w planie na podstawie istniejącej struktury własności, korygując tym samym granicę, jaką obecnie wyznacza ogrodzenie ogrodów działkowych na odcinku od ul. Nieszawskiej do Włocławskiej, oraz uwzględniając poszerzenie istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej na odcinku od ul. Włocławskiej do ul. Kruszwickiej. W rzeczywistości żaden fragment ścieżki ani ogrodów działkowych nie znajduje się na działce osoby prywatnej, co sugerował składający uwagę.

W uwadze został błędnie wskazany przebieg ogrodzenia terenu ogrodów działkowych oraz ścieżki pieszo-rowerowej.

2) uwaga dotyczy: wykreślenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu o ścieżce pieszo-rowerowej łączącej ul. Włocławską z ul. Nieszawską, biegnącej wzdłuż ogrodzenia ogródków przydomowych - włączenia jej do terenu ogródków przydomowych

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przedmiotowa ścieżka jest często uczęszczanym szlakiem komunikacyjnym nie tylko przez mieszkańców osiedla, ale przede wszystkim osoby dojeżdżające komunikacją miejską lub rowerem do placówek oświatowych i firm znajdujących się w rejonie ulicy Nieszawskiej. Likwidacja tego przejścia wydłużałaby ich trasę i czas dojścia. Ponadto ruch pieszo-rowerowy przeniósłby się na ulicę Barcińską, potencjalnie obciążając mieszkańców nie 11, a 21 domów w zabudowie szeregowej. Należy także zauważyć, że w sprawie zachowania przedmiotowego połączenia złożone zostały 4 uwagi, w tym jedna od osób fizycznych (z większą liczbą podpisów niż uwaga za likwidacją ścieżki) i trzy od instytucji znajdujących się w sąsiedztwie, tj. Wyższej Szkoły Hotelarstwa i Gastronomii w Poznaniu, Zespołu Szkół Specjalnych nr 105 w Poznaniu oraz Rady Osiedla Warszawskie-Pomet-Maltańskie.

4. Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Warszawskie – Pomet – Maltańskie

uwaga dotyczy: przedłużenia terenu 2UO na działkę po planowanej ul. Włocławskiej (działka nr 8/3, arkusz 27, obręb Główna), przylegającej do boiska i przyłączenia wydzielonego terenu wzdłuż granic szkoły

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Część terenu przeznaczona w przeszłości pod niezrealizowaną dotąd ul. Włocławską jest w ewidencji gruntów klasyfikowana jako użytek drogowy i ma kategorię drogi gminnej. W związku z tym zdecydowano się przyłączyć do terenu 2UO tylko część ww. obszaru, pozostawiając jednocześnie pas o szerokości 5,0 m od strony północnej pod drogę pieszo-rowerową, tak aby zachować ciągłość przejścia wzdłuż całej planowanej ul. Włocławskiej.

5. Zgłaszający uwagę: firma Eagle Invest Sp. z o.o.

uwaga dotyczy: uszczegółowienia zapisów planu w ten sposób, by jednoznacznie było zapisane, że w istniejących budynkach wielorodzinnych istnieje możliwość wyodrębniania

lokali zgodnie z ich fizycznym zorganizowaniem, tj. w większej ilości niż 2 jak to jest dopuszczone dla budynków jednorodzinnych

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części poprzez zmianę przeznaczenia terenu na działce nr 147, ark. 29, obręb Główna, zlokalizowanej przy ul. Toruńskiej 10, na której znajduje się budynek wielorodzinny na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Nie wprowadzono natomiast literalnie korekty zapisu, o którym mowa w uwadze. Wskazane w rozstrzygnięciu rozwiązanie umożliwi wyodrębnianie lokali w przedmiotowym budynku.

6- 8. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: przeznaczenia części terenu US od strony ul. Mogileńskiej pod publiczne miejsca postojowe.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu teren US – usług sportu i rekreacji został w całości zastąpiony terenem 30KD-D – drogi publicznej klasy dojazdowej, na którym to dopuszcza się lokalizację naziemnych miejsc postojowych. Ponieważ zgodnie z ewidencją gruntów klasyfikowany jest on jako użytek drogowy i ma kategorię drogi gminnej, wycofano się z pomysłu przeznaczania go pod funkcje usług sportu i rekreacji.

9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: wykreślenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu o ścieżce pieszo-rowerowej biegnącej między ogrodzeniami ogródków przydomowych a płotem Rodzinnych Ogrodów Działkowych „POMET”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przedmiotowa ścieżka jest często uczęszczanym szlakiem komunikacyjnym nie tylko przez mieszkańców osiedla, ale przede wszystkim osoby dojeżdżające komunikacją miejską lub rowerem do placówek oświatowych i firm znajdujących się w rejonie ulicy Nieszawskiej. Likwidacja tego przejścia wydłużałaby ich trasę i czas dojścia. Ponadto ruch pieszo-rowerowy przeniósłby się na ulicę Barcińską, potencjalnie obciążając mieszkańców nie 11, a 21 domów w zabudowie szeregowej. Należy także zauważyć, że w sprawie zachowania przedmiotowego połączenia złożone zostały 4 uwagi, w tym jedna od osób fizycznych (z większą liczbą podpisów niż uwaga za likwidacją ścieżki) i trzy od instytucji znajdujących się w sąsiedztwie, tj. Wyższej Szkoły Hotelarstwa i Gastronomii w Poznaniu,

Zespołu Szkół Specjalnych nr 105 w Poznaniu oraz Rady Osiedla Warszawskie-Pomet-Maltańskie.

10. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: korekty zapisu § 3 ust. 2. pkt 3) lit. a) w następujący sposób: „dopuszcza się: zachowanie, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, w których wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne, z uwzględnieniem ust. 5”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Problem usankcjonowania istniejących budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na dz. 328 i 329 arkusz 29 obręb Główna został rozwiązany poprzez przeznaczenie budynków przy ul. Piłskiej 13 i 13a pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast nie wprowadzono literalnie korekty zapisu, o którym mowa w uwadze.

2) uwaga dotyczy: ustalenia w planie dla działek nr 328 i 329 arkusz 29 obręb Główna przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną lub usługową (MW/U)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie przeznaczenia ww. działek pod zabudowę wielorodzinną, natomiast nie zostały dopuszczone funkcje usługowe.

Założeniem projektu planu jest utrzymanie charakteru osiedla, które w znacznej większości stanowią budynki w zabudowie jednorodzinnej o gabarytach willi miejskich, co stanowi kontynuację myśli Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r. – twórcy koncepcji urbanistycznej osiedla. Pod względem gabarytów przedmiotowe budynki nie odbiegają od sąsiedniej zabudowy. Natomiast nie jest konieczne dopuszczenie funkcji usługowych, które nie występują obecnie na ww. działkach.

11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: przeznaczenia części terenu US od strony ul. Mogileńskiej pod publiczne miejsca postojowe.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu teren US – usług sportu i rekreacji został w całości zastąpiony terenem 30KD-D – drogi publicznej klasy dojazdowej, na którym to dopuszcza się lokalizację naziemnych miejsc postojowych. Ponieważ zgodnie z ewidencją gruntów klasyfikowany jest on jako użytek drogowy i ma kategorię drogi gminnej, wycofano się z pomysłu przeznaczania go pod funkcje usług sportu i rekreacji.

12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: wykreślenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu o ścieżce pieszo-rowerowej łączącej ul. Włocławską z ul. Nieszawską, biegnącej wzdłuż ogrodzenia ogródków przydomowych - włączenia jej do terenu ogródków przydomowych

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przedmiotowa ścieżka jest często uczęszczanym szlakiem komunikacyjnym nie tylko przez mieszkańców osiedla, ale przede wszystkim osoby dojeżdżające komunikacją miejską lub rowerem do placówek oświatowych i firm znajdujących się w rejonie ulicy Nieszawskiej. Likwidacja tego przejścia wydłużałaby ich trasę i czas dojścia. Ponadto ruch pieszo-rowerowy przeniósłby się na ulicę Barcińską, potencjalnie obciążając mieszkańców nie 11, a 21 domów w zabudowie szeregowej. Należy także zauważyć, że w sprawie zachowania przedmiotowego połączenia złożone zostały 4 uwagi, w tym jedna od osób fizycznych (z większą liczbą podpisów niż uwaga za likwidacją ścieżki) i trzy od instytucji znajdujących się w sąsiedztwie, tj. Wyższej Szkoły Hotelarstwa i Gastronomii w Poznaniu, Zespołu Szkół Specjalnych nr 105 w Poznaniu oraz Rady Osiedla Warszawskie-Pomet-Maltańskie.

§ 4

CZWARTE WYŁOŻENIE

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: korekty zapisu §3, pkt 5.5 (ust. 5 pkt 5) poprzez dopuszczenie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej na terenie 4MN i 5MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 5MN istnieją budynki w formie zabudowy zarówno wolno stojącej, jak i bliźniaczej, dlatego też w projekcie planu na powyższym terenie zapisano lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej. Natomiast na terenie 4MN ustala się możliwość jedynie lokalizacji zabudowy wolno stojącej. Wynika to przede wszystkim z ochrony jednego z głównych założeń projektu planu, jakim jest utrzymanie charakteru osiedla, które w znacznej większości stanowią budynki w zabudowie jednorodzinnej o gabarytach willi miejskich, co stanowi kontynuację myśli Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r. – twórcy koncepcji urbanistycznej osiedla. Wprowadzanie w przedmiotowy kwartał typu zabudowy odbiegającego od istniejącego może doprowadzić do wtórnych podziałów

nieruchomości, które to w tej przestrzeni miałyby kierunek odwrotny od istniejącego, a mianowicie: istniejące podziały są w kierunku północ-południe, a ewentualny, wnioskowany podział możliwy byłby wyłącznie w kierunku wschód-zachód.

2) uwaga dotyczy: korekty zapisu §3, pkt 5.11.c (ust. 5 pkt 11 lit. c) oraz §3, pkt 7.1.c (§3, ust. 7 pkt 1 lit. c : poprzez ustalenie na terenach 4MN, 5MN, 8MN, 17MN, 18MN, 21MN, 23MN, minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszej niż 310 m², a także dodania zapisu w §3, pkt 7.4, iż po podziale nieruchomości dopuszcza się szerokość frontu istniejącego przed podziałem oraz kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi przyległej drogi istniejącej przed podziałem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Jednym z głównych założeń projektu planu jest utrzymanie charakteru osiedla, które w znacznej większości stanowią budynki w zabudowie jednorodzinnej o gabarytach willi miejskich, co stanowi kontynuację myśli Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r. – twórcy koncepcji urbanistycznej osiedla. Obniżanie wielkości powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej mogłoby w rezultacie doprowadzić do znacznej intensyfikacji istniejącego dzisiaj założenia, stąd nie zdecydowano się na zmianę przyjętego w projekcie planu parametru. Natomiast w kontekście szerokości frontów i kąta położenia granic działek budowlanych zapis odnosiłby się tylko do warunków scalania i podziału nieruchomości prowadzonych w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ewentualne zastosowanie powyższej procedury miałoby służyć wykształceniu nowej tkanki urbanistycznej, stąd zapisy zaproponowane w projekcie planu są powyższemu celowi dedykowane. Ponadto kąt położenia granic działek budowlanych wyznaczony w projekcie planu jest szerszy niż wskazany w uwadze, stąd nie wyklucza zasugerowanego przez wnioskodawcę rozwiązania. Natomiast w kontekście szerokości działek ustalono je w taki sposób, aby w ewentualnym docelowym układzie powstało nowe, spójne dla wszystkich zagospodarowanie osiedla.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: wprowadzenia zapisów zobowiązujących do zachowania układu alejowego drzew na drogach 22KD-D, 24KD-D, 27KD-D, z możliwością uzupełnienia alei o brakujące nasadzenia drzew.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu zawarto następujące ustalenia dla terenów dróg:

§ 11 ust. 3 lit. 2 – dopuszczenie nasadzeń drzew i krzewów, w miejscach niekolidujących z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną oraz układem drogowym;

§ 11 ust. 4 – w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na obszarze chronionym planem, wskazanym na rysunku planu, zachowanie istniejącego starodrzewu i jego uzupełnienie.

Powyższe zapisy umożliwiają realizację idei zawartej w uwadze, natomiast nie są literalnym odzwierciedleniem uwagi.