

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Łacina – Południe – część B” w Poznaniu.**

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, poz. 730 i poz. 1009) uchwała się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: NP. 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ul. Aleje Jerozolimskie 98 00-807 Warszawa reprezentowana przez profesjonalnych pełnomocników.

1) uwaga dotyczy: *usunięcia z postanowień projektu planu, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; ewentualnie zastąpienie tego zakazu zapisem z obowiązującego planu w postaci zakazu lokalizacji stacji bazowych lub jednoznaczne wskazanie, że plan dopuszcza na terenie 2MW i 4MW lokalizację m.in. przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w postaci zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć w postaci zabudowy mieszkaniowej oraz budowy infrastruktury technicznej (w tym dróg).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Istotą wprowadzenia w projekcie planu zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego, jest ochrona obszaru objętego planem przed pojawieniem się niekorzystnych, niepożądanych przedsięwzięć. Natomiast projekt planu umożliwia realizację na wnioskowanych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą i garażami podziemnymi, m.in. zgodnie z § 3 pkt 1, § 7 pkt 6 lit. b, § 15 pkt 1, 2 lit a, stąd ich lokalizacja będzie możliwa.

2) uwaga dotyczy: *w strefach zieleni, wyrysowanych na mapie na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w szczególności 2MW oraz 4MW) – takie ukształtowanie zapisów planu, aby możliwa była lokalizacja w strefach zieleni ciągów*

pieszych, miejsc postojowych dla rowerów, dróg wewnętrznych lokalnie przecinających pasy zieleni, w tym dopuszczenie przejazdów dla pojazdów ratowniczych oraz wozów straży pożarnej.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Ideą wyznaczania stref zieleni jest wykształcenie we wnętrzach kwartałów zabudowy zwartych obszarów (co mieści się w ustalonym udziale powierzchni biologicznie czynnej), które powinny zostać zagospodarowane zielenią. Stąd w projekcie planu zdefiniowano w § 2 pkt 4, iż poprzez strefę zieleni rozumie się strefę zagospodarowaną zielenią, w której zakazuje się lokalizacji dojazdów oraz naziemnych stanowisk postojowych. Na terenach 1MW, 2MW i 4MW ustalono lokalizację ww. stref zieleni wskazanych na rysunku planu. Natomiast w wyniku częściowego uwzględnienia niniejszej uwagi, w projekcie planu, na terenach 2MW i 4MW wprowadzono dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego dojazdu usytuowanego poprzecznie w stosunku do strefy, z nakazem powiększenia strefy o powierzchnię zajęta przez dojazd.

W kontekście ciągów pieszych w § 4 pkt 3 lit b projektu planu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych poza terenami dróg (...).

Z punktu widzenia planowanego kształtowania zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy, biorąc pod uwagę ich miąższość oraz w celu nieograniczania ich wielkości, nie powinno się lokalizować miejsc postojowych dla rowerów w strefach zieleni.

Zapewnienie przejazdów dla pojazdów ratowniczych oraz wozów straży pożarnej regulowane jest przez przepisy odrębne, stąd nie powtarza się ich w planie miejscowym.

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

3) uwaga dotyczy: *w strefach zieleni, wyrysowanych na mapie na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w szczególności 2MW oraz 4MW) – dopuszczenie lokalizowania stanowisk dla rowerów (jak również wprowadzenie możliwości ich umiejscowienia wewnątrz budynków lub garażach podziemnych).*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala: w § 2 pkt 4 strefy zieleni – należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zielenią, w której zakazuje się lokalizacji dojazdów oraz naziemnych stanowisk postojowych, w § 14 pkt 10 zaś nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów.

Z punktu widzenia planowanego kształtowania zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy, miejsca postojowe dla rowerów nie powinny być lokalizowane w strefach zieleni. Mogą natomiast być lokalizowane bezpośrednio przy rzeczonych strefach.

Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację stanowisk dla rowerów wewnątrz budynków lub w garażach podziemnych.

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

4) uwaga dotyczy: *w strefach zieleni, wyrysowanych na mapie na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w szczególności 2MW oraz 4MW) – dopuszczenie lokalizowania nad strefami zieleni zabudowy od 3 kondygnacji mieszkalnej mającej charakter łączników, jako nadwieszeń nad strefami zieleni i tym samym przekroczenia przez nie, wykreślonej na rysunku, maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Strefy zieleni wraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zostały wprowadzone w celu ukształtowania zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy i uszczuplanie ich w jakikolwiek sposób, w tym wprowadzenie zabudowy na wysokości 6 m, przeczy postulowanej idei.

5) uwaga dotyczy: *w strefach zieleni, wyrysowanych na mapie na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w szczególności 2MW oraz 4MW) – dopuszczenie lokalizowania nad strefami zieleni balkonów i wykuszy od 3 kondygnacji mieszkalnej o wysięgu do 3 metrów, jako nadwieszeń nad strefami zieleni i tym samym przekroczenia przez nie, wykreślonej na rysunku, maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Strefy zieleni wraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zostały wprowadzone w celu ukształtowania zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy i uszczuplanie ich w jakikolwiek sposób, w tym wprowadzenie na wysokości 6 m balkonów i wykuszy o szerokości 3 m, przeczy postulowanej idei.

W § 7 pkt 2 lit. a – projekt planu dopuszcza jedynie lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie, w granicach terenu: części budynków, takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób z niepełnosprawnościami lub windy, jednak nie więcej niż 2 m.

6) uwaga dotyczy: *usunięcia z zapisów projektu mpzp lub zmodyfikowanie nakazu zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów, a zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami – nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego (§5 pkt 1 i 2).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 5 projektu planu w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami;

Powyższe zapisy gwarantują estetyczne i funkcjonalne zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych powierzchni terenów, co jest korzystne zarówno z punktu widzenia ładunku przestrzennego, kształtowania środowiska przyrodniczego, jak i racjonalnej gospodarki wodami opadowymi. Kwestionowany zapis będzie działał dopiero dla obszarów, które po realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z planem, m.in. budynków, dróg, placów zabaw, ścieżek itp., pozostaną wolne od utwardzenia.

7) uwaga dotyczy: *zamiany linii zabudowy na terenie 2MW od strony drogi 1KD-L, z obowiązującej na nieprzekraczalną lub wprowadzenie możliwości odsunięcia się od obowiązującej linii zabudowy na działkach, których racjonalne zagospodarowanie z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy byłoby niemożliwe (przyjęta generalna regulacja powinna umożliwiać niezachowanie obowiązującej linii zabudowy na stanowiącej własność Spółki, działce 5/6).*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi w § 7 pkt 5 dodano następujący zapis: *na terenie 2MW od strony terenu 1KD-L dopuszczenie odstąpienia od lokalizacji zabudowy przy obowiązującej linii zabudowy w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu 1KD-L jest nie większa niż 10 m.*

W związku z tym, że zaproponowane zostały dwie propozycje, a przyjęty zapis nie jest literalnym odzwierciedleniem uwzględnieniem drugiej części uwagi, uznaje się ją za częściowo nieuwzględnioną.

8) uwaga dotyczy: *rozwiązanie problemu różnic poziomu terenu obszaru 4MW w stosunku do ul. Brzeńskiej (2KD-Z), np. poprzez zapis: "dla terenu 4 MW dopuszcza się reniwelację polegającą na wyrównaniu poziomu terenu do poziomu istniejących ulic oraz do poziomu zabudowy na działkach sąsiednich"; analogiczny zapis należałoby również wprowadzić dla terenu 2MW.*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Do projektu planu wprowadzono następujące zapisy:

na terenach 2MW i 4MW dopuszcza się wyrównanie poziomu terenu do poziomu jezdni przyległych dróg publicznych.

Na terenach dróg publicznych dopuszcza się wyrównanie poziomu terenu do poziomu jezdni.

W związku z tym, że zapis nie jest literalnym odzwierciedleniem uwagi, uznaje się ją za częściowo nieuwzględnioną.

9) uwaga dotyczy: *zmiany definicji powierzchni zabudowy, zawartej w § 2 pkt 3 projektu mpzp, poprzez jej doprecyzowanie, przez nadanie temu pojęciu znaczenia analogicznego jak w obecnie obowiązującym mpzp tj. wyłączenie z powierzchni zabudowy także: powierzchni obiektów budowlanych, ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, co pozwoli uniknąć wątpliwości interpretacyjnych i będzie spójne z obowiązującymi normami.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu w § 2 pkt 3 ustala następującą definicję: „powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu”.

Definicja powierzchni zabudowy zaproponowana w projekcie planu jest zgodna z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 – właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Zdaniem Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania (organu wydającego decyzje o pozwoleniu na budowę) jest ona poprawna. Zgodnie z Polską Normą:

- przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym;
- powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu;
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

Oznacza to, iż definicja zawarta w projekcie planu poprzez odniesienie się do rzutu pionowego zewnątrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu, w sposób syntetyczny obejmuje wszystkie wykluczenia zawarte w Polskiej Normie.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

uwaga dotyczy: *zmiany projektu mpzp w zakresie § 8 pkt 2 lokalizacja budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj. utrzymanie w granicach działki nr 14/16 zapisu o nieprzekraczalnej linii zabudowy.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zabudowa śródmiejska i zmiana linii zabudowy na obowiązujące zostały wprowadzone w celu wytworzenia pierzei wzdłuż ulicy Brzeźskiej i Milczańskiej.

Dodatkowo takie sytuowanie zabudowy wprowadzone zostało również w celu ekranowania hałasu od ul. Bolesława Krzywoustego dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Projekt planu dopuszcza również lokalizację zabudowy wewnątrz terenu, pod warunkiem usytuowania jej w odległości większej niż 30 m od obowiązującej linii zabudowy.

§ 3

Zgłaszający uwagi:

Wspólnoty Mieszkaniowe Właścicieli Nieruchomości ul. Milczańska 12 e-g i 12 h-i, 61-131 Poznań;

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Milczańska 18 a-i, ul. Bukowska 57, 60-567 Poznań;
B.N. Nieruchomości Sp. z o.o. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Milczańska 16f-i,
ul. Bóźnicza 12/2 61-751 Poznań;

Milena Dera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Milczańska 16 c-e w Poznaniu,
ul. Milczańska 16c/14 61-131 Poznań;

B.N. Nieruchomości Sp. z o.o. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Milczańska 16b
ul. Bóźnicza 12/2 61-751 Poznań;

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Milczańska 14 e-g ul. Milczańska 14E-G 61-131 Poznań;
Grzegorz Grzegorzczuk Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Milczańska 12 a-d w Poznaniu
ul. Milczańska 12b/11 61-131 Poznań;

Grzegorz Marciniak Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Milczańska 14a-d ul. Milczańska
14b/3 61-131 Poznań;

Rada Wspólnoty Mieszkaniowej Wspólnota Mieszkaniowa Właściciele Nieruchomości
ul. Milczańska 16 j-m 61-131 Poznań,
osoba fizyczna.

1)-10) uwagi dotyczą: *celem ograniczenia hałasu i zanieczyszczeń z przewidywanego dodatkowego ruchu samochodowego od strony zabudowań mieszkalnych usytuowanych bezpośrednio przy ulicy Milczańskiej wnioskujemy o uwzględnienie usytuowania ewentualnych zewnętrznych parkingów wielopoziomowych przynależnych do zabudowy usługowej na terenie "U" od strony Estakady Katowickiej.*

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu nie wyklucza lokalizacji parkingów wielopoziomowych od strony Estakady Katowickiej, natomiast jej nie przesądza. Jednoznaczna ich lokalizacja może wynikać z oceny oddziaływania na środowisko (dla inwestycji, które będą jej wymagały), wykonanej na etapie procesu pozyskiwania pozwolenia na budowę.

11)-20) uwagi dotyczą: *celem zwiększenia przestrzeni i odległości od zabudowań mieszkalnych umiejscowionych bezpośrednio przy ulicy Milczańskiej wnioskujemy o zaplanowanie maksymalnie szerokiego pasa zieleni odgraniczającego zabudowę usługową na terenie "U" od ulicy Milczańskiej.*

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Założeniem projektu planu jest realizacja dzielnicy śródmiejskiej, która w swoim zamyśle położona jest przy ciągach komunikacyjnych, umożliwiając jednocześnie realizację zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy. Dodatkowo minimalna wysokość zabudowy 15 m wyklucza uciążliwe usługi typu stacje paliw i warsztaty w budynkach jednokondygnacyjnych. Odległość zabudowy mieszkaniowej przy ul. Milczańskiej od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie U wynosi ponad 30 m.

W celu zmniejszenia potencjalnej uciążliwości planowanej zabudowy usługowej na istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w stosunku do obowiązującego planu odsunięto ww. linię zabudowy z 3 do 5 m od linii rozgraniczającej ul. Milczańskiej oraz wycofano ostatnią kondygnację w stosunku do elewacji budynku o 5 m od ul. Milczańskiej i Brzeźskiej.

Dodatkowo należy wskazać, że w projekcie planu wprowadzono system zieleni, w tym zieleni urządzonej przy ul. Milczańskiej – teren 4ZP.

21)-30) uwagi dotyczą: *celem zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych i niezabieranie istniejących miejsc parkingowych wykorzystywanych przez okolicznych mieszkańców wnioskujemy o zapisanie w planie zagospodarowania przestrzennego*

dokładnych wytycznych dotyczących liczby podziemnych miejsc parkingowych dla planowanych budynków usługowych na terenie "U".

rozstrzygnięcie: uwagi częściowo nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu ustala, m.in. dla terenu U, nakaz zapewnienia konkretnej liczby stanowisk postojowych na działce budowlanej zarówno dla samochodów, jak i dla rowerów, w zależności od szczegółowej funkcji i m.in. ich powierzchni. Dla samochodów dopuszcza ich lokalizację w garażach podziemnych, wielopoziomowych oraz w ramach parkingów naziemnych przedzielonych zielenią o wysokości powyżej 2 m. Nie definiuje jednak, jaki ma być dokładny rozkład wymaganego normatywu parkingowego w ww. lokalizacjach.

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

31)-40) uwagi dotyczą: *wnioskujemy o zapisanie w wymaganiach projektowych warunkujących wydanie inwestorowi pozwolenia na budowę minimalnej wymaganej liczby miejsc parkingowych w halach podziemnych lub wielopoziomowych naziemnych w odniesieniu do planowanych powierzchni usługowych.*

rozstrzygnięcie: uwagi częściowo nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu ustala nakaz zapewnienia konkretnej liczby stanowisk postojowych na działce budowlanej zarówno dla samochodów, jak i dla rowerów, w zależności od szczegółowej funkcji i m.in. ich powierzchni. Dla samochodów dopuszcza ich lokalizację w garażach podziemnych, wielopoziomowych oraz w ramach parkingów naziemnych przedzielonych zielenią o wysokości powyżej 2 m. Nie definiuje jednak, jaki ma być dokładny rozkład wymaganego normatywu parkingowego w ww. lokalizacjach.

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

41)-50) uwagi dotyczą: *wnosimy o niedopuszczanie do budowy naziemnych miejsc parkingowych na terenach przeznaczonych na zieleń tzw. parkingów w zieleni.*

rozstrzygnięcie: uwagi częściowo nieuwzględnione

uzasadnienie: Uwzględniono częściowo (bez wprowadzania żadnych zmian). Projekt planu jedynie dopuszcza lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów na terenie 4ZP wyłącznie w strefie parkingu wskazanej na rysunku planu, który jest parkingiem istniejącym. Na pozostałych terenach zieleni urządzonej nie jest możliwe lokalizowanie miejsc postojowych.

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

51)-60) uwagi dotyczą: *celem ograniczenia hałasu na wysokości mieszkań na wyższych piętrach prosimy o niedopuszczanie do możliwości usytuowania parkingów na dachu zabudowań usługowych na terenie "U".*

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu ustala nakaz zapewnienia konkretnej liczby stanowisk postojowych na działce budowlanej zarówno dla samochodów, jak i dla rowerów, w zależności od szczegółowej funkcji i m.in. ich powierzchni. Dla samochodów dopuszcza ich lokalizację w garażach podziemnych, wielopoziomowych oraz w ramach parkingów naziemnych przedzielonych zielenią o wysokości powyżej 2 m. Nie definiuje jednak, jaki ma być dokładny rozkład wymaganego normatywu parkingowego w ww. lokalizacjach i nie precyzuje ich lokalizacji.

61)-70) uwagi dotyczą: *z uwagi na planowane bardzo duże zagęszczenie budowy mieszkaniowej w okolicach ww terenu "U" wnosimy o zwiększenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej z min 25% do 35% na terenie "U".*

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Na terenie U ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej, który skorelowany jest z ustaleniem powierzchni zabudowy nie większej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

Projekt planu miejscowego zakłada stworzenie śródmiejskiego układu urbanistycznego, składającego się z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. W związku z powyższym w projekcie planu ustalono parametry odpowiadające i umożliwiające zabudowę w tym charakterze. Dla całego założenia zaplanowano również system zieleni urządzonej i osiedlowej, w tym przy ul. Milczańskiej. Dodatkowo należy wskazać, iż w przypadku, gdy inwestor zlokalizuje pod całym terenem garaż podziemny, to zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, powierzchnia biologicznie czynna liczona będzie tylko w 50%, co może realnie podnieść udział powierzchni biologicznie czynnej nawet do 50% powierzchni działki budowlanej. Wnioskowane w uwadze zwiększenie rzeczzonego wskaźnika mogłoby uniemożliwić również realizację zakładanego procentu zabudowy, który częściowo uwarunkowany jest zapisami obowiązującego mpzp "Rataje – Łacina" część A w Poznaniu, oraz w znacznym stopniu ograniczyć możliwość realizacji podziemnych garaży.

71)-80) uwagi dotyczą: *celem nie pogarszania warunków mieszkalnych Poznaniakom, którzy od blisko 20 lat zamieszkują bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego terenu "U" wnosimy o uwzględnienie wszelkich możliwych norm dobrosąsiedzkich w zakresie hałasu, zanieczyszczeń, emisji światła w godzinach nocnych (neony) itp. Wszelkie urządzenia elektryczne np. klimatyzacje powinny zostać zaplanowane od strony Estakady Katowickiej.*

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres sporządzania projektu planu miejscowego. Większość z postulatów regulowana będzie odrębnie na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

Dodatkowo projekt planu zawiera zapisy dotyczące rozwiązań przeciwhałasowych oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

81)-90) uwagi dotyczą: *wnosimy o zaplanowanie bezkolizyjnych dojazdów drogowych do planowanej zabudowy usługowej w stosunku do istniejących dojazdów do okolicznych Osiedli.*

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu ustala dostęp do dróg publicznych, ale nie wprowadza na terenach dróg publicznych ustaleń z zakresu organizacji ruchu. Kwestią organizacji ruchu w Poznaniu zajmuje się Zarząd Dróg Miejskich i to ten organ na etapie pozwolenia na budowę ustali, gdzie i ile zjazdów inwestor może zlokalizować.

91)-100) uwagi dotyczą: *wnosimy o zaplanowanie ewentualnych miejsc rozładunku / dostaw do obiektów usługowych na terenie "U" z dala od zabudowań mieszkalnych usytuowanych bezpośrednio przy ulicy Milczańskiej z uwzględnieniem zakazu wjazdu w ulicę Milczańską samochodów ciężarowych.*

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu ustala jedynie, że w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakazuje się zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi dla samochodów i rowerów. Z uwagi na charakter dokumentu, jakim jest plan miejscowy, nie ustalono dokładnej lokalizacji miejsc do przeładunku towarów. W kwestii zakazu wjazdu dla samochodów ciężarowych, plan nie wprowadza na terenach dróg publicznych ustaleń z zakresu organizacji ruchu. Kwestią organizacji ruchu w Poznaniu zajmuje się Zarząd Dróg Miejskich i to ten organ reguluje powyższą kwestię.

§ 4

Zgłaszający uwagę: Budimex Nieruchomości Spółka z o.o., ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa.

uwaga dotyczy: *włączenia działek nr 21/25, 22/4 i 92/3, ark. 02, obręb Rataje oznaczonych obowiązującym mpzp „Rataje – Łacina” częścią A symbolem IMW do opracowywanego projektu mpzp „Łacina – Południe – część B” ze względu na tożsamy charakter zabudowy z pozostałymi kwartałami objętymi projektem.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres sporządzania projektu planu miejscowego.

Uchwała Nr XXXIII/517/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina – Południe” w Poznaniu, na podstawie której sporządzany jest projekt planu, nie obejmuje swoją granicą wnioskowanych działek. Na tym etapie nie ma możliwości rozszerzania granicy projektu planu.

§ 5

Zgłaszający uwagę: Giant Invest Sp. z o.o. reprezentowany przez osobę fizyczną

uwaga dotyczy: *przebudowy drenażu na działce nr 14/17, tak aby inwestor mógł otrzymać pozwolenie na budowę na podstawie wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina – Południe – część B” w Poznaniu.*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres sporządzania projektu planu miejscowego.

Projekt planu w § 15 pkt 1 i 2 lit a. ustala powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej (...), które to zapisy umożliwiają np. przebudowę drenażu.

Plan miejscowy jednak nie reguluje kwestii ustaleń podmiotów z gestorami sieci na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

§ 6

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: *uwaga ogólna: wnoszę o uzupełnienie pojęcia powierzchni biologicznie czynnej o uwagę o zakazie jakiegokolwiek zabudowy na tym terenie (np. parkingu podziemnego), po to aby terenem zielonym nie okazały się niskie trawy na stropach parkingów podziemnych, na których nie można posadzić nic innego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w § 3 pkt 22 następująco definiuje teren biologicznie czynny: "należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni

zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie".

Zaproponowane zapisy regulowane są przez przepisy odrębne, a 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” (Dz. U. z dnia 5 lipca 2002 r.), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. Oznacza to także, iż projekt planu nie może wprowadzać zmian, w tym ich ograniczać w stosunku do przepisów wyższych rangą.

2) uwaga dotyczy: *Ad. §5 punkt 7 lit a: wnoszę o wydzielenie terenów zieleni izolacyjnej przy drogach/terenach generujących ponad normowy hałas zamiast stosowania jedynie drastycznego przestrzennego, estetycznego i społecznie rozwiązania jakim są ekrany akustyczne.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Założeniem projektu planu jest realizacja dzielnicy śródmiejskiej, która w swoim zamyśle położona jest przy ciągach komunikacyjnych, umożliwiając jednocześnie realizację zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy. Dodatkowo minimalna wysokość zabudowy 15 m wyklucza uciążliwe usługi typu stacje paliw i warsztaty w budynkach jednokondygnacyjnych. Odległość zabudowy mieszkaniowej przy ul. Milczańskiej od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie U wynosi ponad 30 m.

W celu zmniejszenia potencjalnej uciążliwości planowanej zabudowy usługowej na istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w stosunku do obowiązującego planu odsunięto ww. linię zabudowy z 3 do 5 m od linii rozgraniczającej ul. Milczańskiej oraz wycofano ostatnią kondygnację w stosunku do elewacji budynku o 5 m od ul. Milczańskiej i Brzeźskiej.

W projekcie planu wprowadzono również system zieleni, w tym zieleni urządzonej przy ul. Milczańskiej – teren 4ZP.

Dodatkowo projekt planu dopuszcza stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, w tym ekranów akustycznych, ale nie precyzuje, w jakiej formie mogą być lokalizowane.

3) uwaga dotyczy: *Ad. §7 punkt 3 brak ograniczenia długości pierzei spowoduje powstanie długich, nudnych tuneli zamiast ulic, wnoszę o wprowadzenie ograniczenia zabudowy w obowiązującej linii zabudowy, tak aby było możliwość cofnięcia lub np. przerwania elewacji frontowej lub różnicowania wysokości budynków, np. niższe budynki od strony dziedzińca.*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenach MW w celu wytworzenia nowej dzielnicy śródmiejskiej, pierzei od strony ważniejszych ciągów publicznych oraz zielonych kwartałów zabudowy, w projekcie planu wprowadzono obowiązujące linie zabudowy oraz strefy zieleni na terenach MW. Dla przełamania potencjalnej monotoności zabudowy wprowadzono w najistotniejszych miejscach zwartą zabudowę pierzejową, elewacje z wymaganymi akcentami architektonicznymi i akcenty architektoniczne. Dodatkowo wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizację zabudowy na nie mniej niż 80% ściany frontowej budynku przy obowiązującej linii zabudowy, z dopuszczeniem zmniejszenia tego procentu do 65% i 50% na wybranych odcinkach. W celu wzbogacenia tzw. „krzywej wrażeń” dla jeszcze większego zróżnicowania dzielnicy, wprowadzono między innymi strefę przestrzeni ogólnodostępnej przy głównym ciągu pieszo-rowerowym, z dopuszczeniem lokalizacji pomnika do 6 m, tereny zieleni urządzonej oraz wzięto również pod uwagę wpisany do rejestru zabytków wiatrak typu holenderskiego, dla którego ustalono zachowanie go jako wolno stojącego w odległości od zabudowy nie mniejszej niż 8 m. Wprowadzono również wymóg zachowania widoku na wiatrak od strony skrzyżowania terenów 1KD-L i 3KD-L oraz dopuszczono w nim lokalizację usług.

Należy również wskazać, iż powyższe zapisy nie uniemożliwiają lokalizowania poszczególnych budynków w taki sposób, aby powstały przerwy pomiędzy budynkami dla m.in. dojść i dojazdów, lepszego nasłonecznienia oraz przewietrzania kwartałów.

Jedynie w rejonie wskazanej na rysunku planu przestrzeni ogólnodostępnej, w celu wykreowania placu ustalono zwartą zabudowę pierzejową.

W projekcie zaplanowano lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim o wysokości od 17 do 20 metrów przy założeniu wycofania w stosunku do linii elewacji frontowej budynku o 3 m, co umożliwia różnicowanie wysokości zabudowy.

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

4) uwaga dotyczy: *Ad. § 8 punkt 3 brak ograniczenia długości pierzei spowoduje powstanie długich, nudnych tuneli zamiast ulic, wnoszę o wprowadzenie ograniczenia zabudowy w obowiązującej linii zabudowy, tak aby było możliwość cofnięcia lub np. przerwania elewacji frontowej lub różnicowania wysokości budynków, np. niższe budynki od strony dziedzińca.*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie U w celu wytworzenia nowej dzielnicy śródmiejskiej, pierzei od strony ulicy Brzeńskiej, w projekcie planu wprowadzono obowiązujące linie zabudowy. Dla przełamania potencjalnej monotoności zabudowy wprowadzono w najistotniejszym miejscu

wymagany akcent architektoniczny. Dodatkowo wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizację zabudowy na nie mniej niż 80% ściany frontowej budynku przy obowiązującej linii zabudowy. Dopuszczono również lokalizację zabudowy wewnątrz terenu, pod warunkiem usytuowania jej w odległości większej niż 30 m od obowiązującej linii zabudowy. Należy również wskazać, iż powyższe zapisy nie uniemożliwiają lokalizowania poszczególnych budynków w taki sposób, aby powstały przerwy pomiędzy budynkami dla m.in. doświatu i dojazdu, lepszego nasłonecznienia oraz przewietrzania kwartałów.

W projekcie zaplanowano lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim o wysokości od 15 do 23 metrów pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do elewacji budynku o 5 m od strony terenów 2KD-Z i 3KD-Z, co umożliwia różnicowanie wysokości zabudowy.

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

§ 7

Zgłaszający uwagę: Apsys Polska S.A., Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa; Centrum Poznania sp. z o.o., Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa

1)-2) uwaga dotyczy: w § 2 proponujemy dodanie punktu 2 o następującej treści: 2) akcentcie urbanistycznym - należy przez to rozumieć budynek lub część budynku stanowiący ważny element kompozycji urbanistycznej, wyróżniający się z otoczenia formą architektury i wysokością. I odpowiednią zmianę numeracji następnych punktów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy wpasowuje się w zaplanowany układ funkcjonalno-przestrzenny i została wnikliwie przeanalizowana. Zamknięcie osi ul. B. Krzywoustego stanowić mają w przyszłości dominanty urbanistyczne w rejonie ronda Rataje, stąd niezasadne jest podwyższanie zabudowy akcentem urbanistycznym na tym terenie.

3)-4) uwaga dotyczy: zmiana w § 2 pkt 3 poprzez doprecyzowanie:

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu w § 2 pkt 3 ustala następującą definicję: „powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków

zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu”.

Definicja powierzchni zabudowy zaproponowana w projekcie planu jest zgodna z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 – właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Ydaniem Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania (organu wydającego decyzje o pozwoleniu na budowę) jest ona poprawna. Zgodnie z Polską Normą:

- przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym,
- powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu;
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

Oznacza to, iż definicja zawarta w projekcie planu poprzez odniesienie się do rzutu pionowego zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu, w sposób syntetyczny obejmuje wszystkie wykluczenia zawarte w Polskiej Normie.

5)-6) uwaga dotyczy: zmiany w § 5 pkt 11 poprzez wykreślenie:

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się ... zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze ~~lub potencjalnie~~ znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapis w projekcie planu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego, umożliwia realizację na poszczególnych terenach przedsięwzięć ustalonych lub dopuszczonych planem.

7)-8) uwaga dotyczy: zmiany w § 8 pkt 4 poprzez dodanie następującego sformułowania:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się ... lokalizację akcentu architektonicznego oraz akcentu urbanistycznego zgodnie z rysunkiem planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy wpasowuje się w zaplanowany układ funkcjonalno-przestrzenny i została wnikliwie przeanalizowana. Zamknięcie osi ul. B. Krzywoustego stanowić mają w przyszłości dominanty urbanistyczne w rejonie ronda Rataje, stąd niezasadne jest podwyższanie zabudowy akcentem urbanistycznym na tym terenie.

9)-10) uwaga dotyczy: zmiany § 8 pkt 5) d:

Zapis w projekcie planu:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się ... dopuszczenie ... w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowania istniejącej geometrii dachu.

Proponowana zmiana:

a) Usunięcie punktu e):

lub

b) Zmiana tekstu na:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się ... przebudowę lub zabudowę budynków zgodnie z określonymi w planie zasadami obowiązującymi dla nowej zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapis ten został wprowadzony w celu możliwości zmiany sposobu użytkowania budynku na zgodny z przeznaczeniem planu, z możliwością zachowania istniejących parametrów. Nie jest to zapis obligatoryjny, a jedynie dopuszczenie. Został wprowadzony do projektu planu w szczególności dla ceglanego budynku mieszkalnego z lat 30. XX w. znajdującego się na działce nr 11/14 przy ul. Milczańskiej.

11)-12) uwaga dotyczy: zmiany w § 8 pkt 5 lit. e:

Zapis w projekcie planu:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się ... dopuszczenie ... w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku, zachowania istniejącej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

Proponowana zmiana:

a) Usunięcie tekstu punktu e)

Lub

b) Zmiana tekstu na:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się ... w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku, wykonanie tej zmiany lub przebudowy zgodnie z określonymi w planie zasadami obowiązującymi dla nowej zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapis ten został wprowadzony w celu możliwości zmiany sposobu użytkowania budynku na zgodny z przeznaczeniem planu, z możliwością zachowania istniejących parametrów. Nie jest to zapis obligatoryjny, a jedynie dopuszczenie. Został wprowadzony do projektu planu w szczególności dla ceglanego budynku mieszkalnego z lat 30. XX w. znajdującego się na działce nr 11/14 przy ul. Milczańskiej.

13)-14) uwaga dotyczy: zmiany w § 9 pkt 1 poprzez jego uzupełnienie:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

2) Lokalizację :

a) Parku lub zieleni osiedlowej z możliwością lokalizacji zbiorników wody otwartej;

b) Na terenie 1ZP:

- zbiornika retencyjnego (z dopuszczeniem zbiornika podziemnego lub/i systemu rozsączania),
- ciągu pieszego łączącego zlokalizowane poza planem: wyjście z centrum handlowego i planowanym placem miejskim przy zabudowie sakralnej oraz skrzyżowanie terenu 1KD-L z terenem 2KD-L przy czym przebiegu ciągu pieszego przez teren 1ZP nie ustala się, poza początkowymi lokalizacjami ciągów pieszych w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- dopuszczenie lokalizacji amfiteatru z przykryciem powłokami namiotowymi;
- dopuszczenie pomieszczeń technicznych i pomocniczych pod widownią amfiteatru;
- dopuszczenie na terenach otwartych tymczasowego zagospodarowania na potrzeby organizowania wydarzeń sportowych, kulturalnych, kulinarnych i sezonowych;
- parkingów naziemnych dla samochodów wyłącznie jako parkingów w zieleni, obsługiwanych bezpośrednio z otaczających ulic poza planem;
- strefy lokalizacji pawilonu parkowego o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy:
- lokalizację usług kultury - UK, usług zdrowia - UZ, usług sportu - US, usług - U, usług nauki - UN, usług turystyki i rekreacji - UT: usług oświaty - UO;

- maksymalną wysokość zabudowy do 12 m;
- obowiązujące linie zabudowy według rysunku planu;
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni strefy;
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni strefy;
- lokalizację nie mniej niż 60% ściany frontowej przy obowiązującej linii zabudowy;
- lokalizację zbiorników retencyjnych w kondygnacjach podziemnych zabudowy oraz widowni amfiteatru;
- intensywność zabudowy od 1,0 do 3,0;
- kąt nachylenia połaci dachu nie większy niż 12°;
- zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 14 pkt 8-14.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu umożliwia lokalizację zbiorników wody otwartej, w tym również ustala lokalizację m.in. zbiornika retencyjnego bez wskazania na to, czy ma on być naziemny (wody otwartej), czy podziemny. Dopuszcza również lokalizację innych zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych. Odprowadzanie wód opadowych w kontekście wnioskowanego systemu odsączania regulują przepisy odrębne.

Zapis o ustaleniu ciągu pieszego łączącego zlokalizowane poza planem: wyjście z centrum handlowego i planowany plac miejski przy zabudowie sakralnej stanowi element większego traktu łączącego najważniejsze przestrzenie dzielnicy Łacina – od węzła komunikacyjnego ronda Rataje poprzez aleję K. Komedy, centrum handlowe i park, po główny plac z planowanym kościołem. Projekt nie ustala szczegółowego przebiegu ciągu pieszego, a jedynie jego lokalizację w ww. relacji. Niezasadne jest również wskazanie obligatoryjnego połączenia przez teren 1ZP ze skrzyżowaniem terenu 1KD-L z terenem 2KD-L, ponieważ funkcję tę przejmują chodniki w drogach publicznych, biegnące wzdłuż terenu 1ZP.

Projekt planu dopuszcza również ciągi piesz lub rowerowe poza terenami dróg.

W projekcie planu założono również wykreowanie nowej śródmiejskiej dzielnicy, której elementami składowymi będą: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa wraz z założeniem systemu zieleni urządzonej, której najważniejszą częścią jest główny park dzielnicy – 1ZP. Teren ten ma stanowić przestrzeń odpoczynku i rekreacji, w tym w szczególności dla jej mieszkańców, z możliwie jak największą powierzchnią zagospodarowaną roślinnością. W związku z powyższym lokalizacja na nim zabudowy i miejsc postojowych przeczy powyższej idei. Większość wnioskowanych usług może być

realizowana w sąsiedztwie, na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej, w tym w centrum handlowym, oraz w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Projekt planu dopuszcza na terenie 1ZP lokalizację m.in. budowli sportowych, w tym boisk, urządzeń rekreacji plenerowej, placów zabaw, wybiegów dla zwierząt, urządzeń związanych z organizacją parku oraz tymczasowe obiekty: sportowe i związane z ich obsługą, związane z urządzeniem imprez okolicznościowych oraz kultury i sztuki. Wskazane obiekty w sposób komplemntarny uzupełnić mogą funkcję, jaką pełnić ma główny park dzielnicy.

15)-16) uwaga dotyczy: zmiany w § 9 pkt 2 i 3:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

(...) 2) Na terenie ~~1ZP~~ i 3ZP dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego pomnika ~~na~~ ~~każdym z terenów~~;

3) wysokość dla pomnika na terenie 3 ZP do 6 m od poziomu terenu

a) na terenie ~~1ZP~~ do 6 m od poziomu terenu

b) na terenie ~~3ZP~~ do 3 m od poziomu terenu

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu podkreślenia wagi zieleni urządzonej dopuszczono na terenach 1ZP i 3ZP lokalizację nie więcej niż jednego pomnika na każdym terenie o wysokości odpowiednio 6 i 3 metrów. Parki obok placów należą do głównych przestrzeni ogólnodostępnych służących m.in. integracji i odpoczynkowi, są zatem miejscami pretendowanymi do lokalizowania w nich elementów, takich jak mała architektura, pomniki, rzeźby itp. Ponadto zapis jedynie dopuszcza, a nie zobowiązuje do umieszczania pomników na wskazanych terenach.

17)-18) uwaga dotyczy: zmiany w § 9 pkt 6 lit. b, w kontekście udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż: 60% powierzchni terenu, na terenach 1ZP i 2ZP.

Proponowane zmiany:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:

b) 50% powierzchni terenu, na terenie 1 ZP

c) 60% powierzchni terenu, na terenie 2ZP

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zakłada stworzenie na terenie 1ZP głównego parku dla nowej dzielnicy, który jest najistotniejszym elementem systemu zieleni w planowanym założeniu.

Teren ten ma stanowić przestrzeń odpoczynku i rekreacji z możliwie jak największą powierzchnią zagospodarowaną roślinnością. W związku z powyższym obniżanie udziału powierzchni biologicznie czynnej uznaje się za niezasadne.

19)-20) uwaga dotyczy: zmiany w § 13 pkt 1:

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

2) Zakaz lokalizacji budynków na terenach ~~1ZP~~, 2ZP, 3ZP ...

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zakłada stworzenie na terenie 1ZP głównego parku dla nowej dzielnicy, który jest najistotniejszym elementem systemu zieleni w planowanym założeniu.

Teren ten ma stanowić przestrzeń odpoczynku i rekreacji z możliwie jak największą powierzchnią zagospodarowaną roślinnością. W związku z powyższym wprowadzanie na rzeczonym terenie zabudowy uznaje się za niezasadne.