

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Polan”
w Poznaniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i poz. 1086) uchwała się, co następuje:

Uwagi złożone do projektu planu miejscowego podczas pierwszego wyłożenia
do publicznego wglądu

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: sprzeciwu wobec realizacji inwestycji ustalonych w projekcie planu na terenie 3MW, która niezgodna jest z intencją wywołania planu wyrażoną w uzasadnieniu do uchwały wywołującej plan oraz ze względu na brak dostępu do drogi publicznej, dlatego w przypadku ponowienia procedury projekt planu winien zostać skorygowany poprzez usunięcie z jego treści przyzwolenia na budowę obiektu 3MW i wprowadzenie zakazu zabudowy na terenie objętym planem oraz poprawiony w taki sposób, by jego zapisy dotyczące dopuszczalnej ingerencji w kształt architektoniczno-urbanistyczny i możliwe formy prowadzenia działalności gospodarczej mogły być jednoznacznie interpretowane przez wszystkie zainteresowane strony.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona w planie miejscowym na terenie 3MW stanowić ma uzupełnienie zabudowy osiedla od strony graniczącej z utworzoną częścią Parku Rataje. Rzeczywiście jednym z celów wywołania planu, zawartym między innymi w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do przedmiotowego planu, było zatrzymanie dogęszczania zabudowy w sposób niekontrolowany, przy jednoczesnej ochronie obecnego zagospodarowania modernistycznego osiedla blokowego. Biorąc pod uwagę szczegółowo wyznaczone linie zabudowy, parametry budynków oraz wskaźniki zagospodarowania na terenie 3MW, nie można zarzucić, że potencjalna nowa zabudowa powstanie w sposób niekontrolowany. Będzie to realizacja w pełni kontrolowana, która nie powinna naruszać ładu

przestrzennego osiedla modernistycznego. Ponadto wyznaczona na terenie 3MW strefa zieleni osiedlowej, w której zakazano lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów, stanowić będzie połączenie osiedla Polan z Parkiem Rataje.

Należy również podkreślić, że dla obszaru obejmującego teren 3MW w 2007 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Powyższa decyzja administracyjna jest prawomocna, a ustalenia planu dla terenu 3MW umożliwiają realizację zapisanych w niej funkcji i parametrów. Jednak w celu zapewnienia ładu przestrzennego w części osiedla graniczącej z Parkiem Rataje, poprzez wynegocjowane z mieszkańcami osiedla wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczono dowolność lokalizacji budynków.

Ważne jest również to, że właścicielem większości terenu 3MW jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” i to od Spółdzielni zależeć będzie, czy na tym terenie powstanie jakakolwiek zabudowa czy też zostanie zachowane obecne zagospodarowanie.

2. uwaga dotyczy: wyznaczenia nierealistycznych parametrów dla liczby miejsc parkingowych tzn. 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie na terenie 3MW. Ustanowiony normatyw jest niewystarczający, dlatego w południowej części Os. Polan, plan dopuszcza lokalizację stanowisk postojowych w strefie parkingu w zieleni, wyznaczonej na rysunku planu. Planowany obiekt na terenie 3MW nie dość, że będzie zmniejszał powierzchnię terenów zielonych to będzie miał taką intensywność zabudowy, że nie pomieści w podziemnym garażu liczby miejsc parkingowych w liczbie pozwalającej wypełnić zaniżony normatyw zapisany w projekcie planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Miejsca postojowe na obszarze objętym planem wyznaczone zostały zgodnie z zasadami przyjętymi w tym zakresie dla całego miasta, zapisanymi w zarządzeniu Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych. Biorąc to pod uwagę, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wszystkich terenach MW ustalono zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie. Przy określonych w planie parametrach dla potencjalnych budynków na terenie 3MW zaspokojenie pełnych potrzeb parkingowych będzie możliwe na terenie 3MW poprzez wyznaczenie jednej

kondygnacji podziemnej w ramach całego terenu lub trzech kondygnacji podziemnych pod budynkami na terenie 3MW.

3. uwaga dotyczy: zapisów prognozy oddziaływania na środowisko, która:

- w nieprawdziwy sposób opisuje oddziaływanie ustaleń planu dla terenu 3MW na ludzi, w odniesieniu m.in. do uciążliwości związanych z obsługą komunikacyjną nowych inwestycji;
- bałamutnie stwierdza, że w Studium założono urządzenie nowych parków na terenie miasta, w sytuacji gdy faktycznie projekt planu zakłada zmniejszenie powierzchni zielonych na obszarze planu;
- demagogicznie stwierdza, że w celu uzupełnienia istniejącej struktury osiedla, projekt wyznacza jeden nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW), w obrębie którego w planie realizacyjnym osiedla przewidziano lokalizację zabudowy oświatowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z brzmieniem zapisów projektu planu ustalono zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów 1-7MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych. Uwzględniając treść wspomnianych ustaleń oraz charakter sąsiadującej z terenem 3MW drogi 1KDW, nie prognozuje się ponadnormatywnego oddziaływania hałasu (generowanego w ciągu wspomnianej drogi) na tereny wymagające ochrony akustycznej. Należy jednocześnie podkreślić, że analiza oddziaływań w zakresie kształtowania warunków akustycznych na obszarze planu została przedstawiona w sposób szczegółowy w rozdziale 6.9. Prognozy oddziaływania na środowisko „Oddziaływanie na klimat akustyczny”. Ponadto w Prognozie wskazano również, że „zrealizowanie wspomnianej zabudowy, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń ograniczających jej maksymalną powierzchnię oraz wymagających utrzymania odpowiedniego udziału zieleni (a szczególnie zagospodarowania wskazanej na rysunku planu strefy zieleni osiedlowej), wykluczy możliwość wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na mieszkańców terenów sąsiednich”.

W odniesieniu do stwierdzenia dotyczącego strony nr 23 Prognozy (bałamutne stwierdzenie), należy wyjaśnić, że Prognoza cytuje zapisy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” w zakresie zasad ochrony i kształtowania terenów zieleni urządzonej na terenie miasta.

W planie realizacyjnym osiedla Polan z lat 80. w granicach terenu 3MW przewidziano lokalizację zabudowy oświatowej, zatem informacja zawarta w Prognozie nie jest demagogiczna, tylko zgodna ze stanem faktycznym.

4. uwaga dotyczy: niespełnienia wymogów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem". Udostępniony na stronach MPU projekt mpzp nie zawiera wymaganego tym przepisem uzasadnienia dla podjęcia uchwały. Tak przedstawiony projekt planu nie spełnia więc wymogów art. 17 ww. ustawy. W przypadku ponowienia procedury, towarzyszące projektowi planu uzasadnienie powinno czytelnie wyjaśniać juralne formuły zapisów prawa miejscowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent „sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem”. W związku z tym od samego początku sporządzania projektu planu jednocześnie przygotowywane było uzasadnienie, które sukcesywnie zmieniano wraz z kolejnymi etapami projektu planu. Uzasadnienie czytelnie wyjaśnia między innymi argumenty, które przemawiały za poszczególnymi rozwiązaniami zaproponowanymi w planie. Każdy mógł zapoznać się z jego treścią na każdym etapie procedury planistycznej.

Zgodnie z zasadami przyjętymi przez Miasto Poznań na stronach internetowych udostępniane są: treść projektu planu, tj. tekstu planu i jego rysunku, prognoza oddziaływania na środowisko, prezentacja z konsultacji społecznych lub dyskusji publicznej, klauzula informacyjna dotycząca ochrony danych osobowych oraz treść obwieszczenia Prezydenta o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Uzasadnienie nie zostało udostępnione na stronach internetowych, gdyż nie jest to wprost wymagane przepisami prawa, natomiast jest ono dostępne na każdym etapie procedury planistycznej w formie wskazanej przez wnioskującego o jego udostępnienie.

5. uwaga dotyczy: braku możliwości odniesienia się do zapisów projektu planu, z uwagi na brak uzasadnienia zawierającego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zwłaszcza informacji o szacowanych wpływach budżetu Miasta Poznania z tytułu wzrostu

wartości działki i szacunkowym obniżeniu wartości mieszkań usytuowanych w budynkach 1MW, 2MW i 4MW przylegających do drogi wewnętrznej, która zacznie obsługiwać dodatkowy ruch samochodowy. Brak także przywołanego w treści § 1 ust. 3 załącznika nr 3 określającego rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. W konsekwencji nie jest jasne, czy saldo kosztów i przychodów związanych z uchwaleniem planu w przedłożonym kształcie będzie dla budżetu Miasta Poznania dodatnie, ujemne czy neutralne.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent „sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem”. Biorąc to pod uwagę, od samego początku sporządzania projektu planu jednocześnie przygotowywane było uzasadnienie, które sukcesywnie zmieniano wraz z kolejnymi etapami projektu planu. W uzasadnieniu odniesiono się również do wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy. Każdy mógł zapoznać się z treścią uzasadnienia na każdym etapie procedury planistycznej. Do projektu planu sporządzony został również załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z zasadami przyjętymi przez Miasto Poznań, uzasadnienie oraz załącznik nr 3 nie zostały udostępnione na stronach internetowych, gdyż nie jest to wprost wymagane przepisami prawa. Są one natomiast dostępne na każdym etapie procedury planistycznej w formie wskazanej przez wnioskującego o ich udostępnienie.

Na stronach internetowych Miasta i Pracowni udostępniane są: treść projektu planu, tj. tekstu planu i jego rysunku, prognoza oddziaływania na środowisko, prezentacja z konsultacji społecznych lub dyskusji publicznej, klauzula informacyjna dotycząca ochrony danych osobowych oraz treść obwieszczenia Prezydenta o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

6. uwaga dotyczy: zapisów w § 4 ust 1 pkt 3 lit. d projektu uchwały, gdzie dopuszcza się *"przebudowę istniejących budynków o wysokości lub liczbie kondygnacji innej niż ustalona w planie"*. O jakie budynki chodzi sporządzającym projekt planu?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie na terenach przeznaczonych do zabudowy ustalono określone wysokości zabudowy wyrażone w metrach oraz w liczbie kondygnacji. Jednak, między innymi na terenach 1MW i 7MW, istnieją budynki jednokondygnacyjne o niższej wysokości. Przywołany w uwadze paragraf odnosi się do istniejącej już zabudowy, która dzięki powyższemu zapisowi będzie mogła być zachowana lub przebudowana.

7. uwaga dotyczy: zapisów w § 6 pkt 7 projektu uchwały dotyczących przedziałów intensywności zabudowy – dopuszczalna intensywność zabudowy dla planowanego obiektu 3MW ma maksymalną dopuszczalną wartość (3,9) znacząco wyższą niż obiekty istniejące, prawie dwukrotnie wyższą niż 7MW (2,0) i blisko 60% większą niż pozostałe istniejące budynki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez intensywność zabudowy rozumie się wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Parametr ten zawiera zatem powierzchnię zabudowy zarówno kondygnacji podziemnych, jak i nadziemnych. Lokalizacja nowych budynków na terenie 3MW wymagać będzie lokalizacji kondygnacji podziemnych dla zapewnienia wymaganego ustaleniami planu normatywu parkingowego. Podsumowując, w przypadku ustalania maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 3MW brano pod uwagę również kondygnacje podziemne, które zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu mogą zajmować powierzchnię większą niż ta, którą wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy. Stąd parametr intensywności zabudowy dla terenu 3MW jest wyższy niż dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

8. uwaga dotyczy: zapisu w § 6 pkt 1 dopuszczającego wystawianie poza linie zabudowy wind. Żaden z istniejących budynków nie ma windy, a ich konstrukcja z wielkiej płyty nie pozwala na budowę szybów windowych wewnątrz budynków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie dopuszczono wysunięcie poza wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy części budynków, takich jak: tarasy, balkony, schody, pochylnie lub windy, garaże

podziemne oraz obiekty infrastruktury technicznej. Zapis ten umożliwi w przyszłości, gdyby pojawiła się taka potrzeba, między innymi powstanie wind zewnętrznych. Być może konstrukcja budynków z wielkiej płyty nie pozwala na budowę szybów windowych wewnątrz budynków, ale nie jest wykluczone dobudowanie szybów na zewnątrz i doprowadzenie wind chociażby do półpięter klatek schodowych budynków. Na wielu osiedlach w Polsce takie rozwiązania są praktykowane i nie ma przeciwskażeń, aby zastosować je na osiedlu Polan.

9. uwaga dotyczy: zapisu w projekcie uchwały, iż „na terenie 3MW szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejszą niż 30 m i nie większą niż 45 m”. Nie jest określone, czy mowa o elewacji od strony południowo-wschodniej, czy północno-wschodniej, czy sumie szerokości tych elewacji, a jest to istotna kwestia, gdyż od kubatury planowanego budynku na terenie 3MW zależą wszystkie parametry: powierzchnia zabudowy, liczba mieszkańców, przewidywany ruch samochodów obsługujących ten budynek, liczba wymaganych miejsc parkingowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono minimalną i maksymalną szerokość elewacji budynków na terenie 3MW, aby uniemożliwić powstanie jednej dużej bryły budynku, odstającej wielkością od pozostałych budynków na osiedlu, a tym samym burzącej ład przestrzenny. Szerokość elewacji to parametr, który oprócz maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy wpływa na ostateczny kształt budynku. Ograniczenie szerokości elewacji frontowej służyć ma temu, aby na terenie 3MW mogły powstać budynki o parametrach zbliżonych do istniejącej zabudowy osiedlowej. Ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MW ustalono w taki sposób, aby nie było potrzeby definiowania, która elewacja jest elewacją frontową.

10. uwaga dotyczy: zapisu w § 5 pkt 5 projektu uchwały, gdzie przewidziano "dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi" - można przypuszczać, że zapis ten został wprowadzony po to, by wyeliminować akustyczne niedogodności wynikające z przekroczenia norm akustycznych na skutek nieoszacowanego w analizie środowiskowej hałasu, którego źródłem będą samochody obsługujące budynek 3MW. Jeśli takie przypuszczenie nie jest zgodne z prawdą, to wyjaśnienie powodów takiego zapisu powinno znaleźć się w uzasadnieniu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie miejscowym dopuszczono stosowanie zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, ze względu na potencjalne

przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MW sąsiadujących z ul. Inflancką i ul. Piłsudskiego. Zapis ten nie ma żadnego związku z hałasem powodowanym przez samochody poruszające się po wewnętrznych drogach osiedlowych. Szczegółowe informacje odnoszące się do zasadności i celowości wprowadzenia wspomnianego zapisu zostały opisane w Prognozie oddziaływania na środowisko, przede wszystkim w rozdziale 6.9 „Oddziaływanie na klimat akustyczny”.

11. uwaga dotyczy: niepewność, co do zamiarów w sferze dopuszczalnych na terenie osiedla funkcji usługowych – w § 5 pkt 5 określono normy hałasu dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, szkół, przedszkoli lub żłobków, domów opieki społecznej i szpitali, a w § 11 pkt 7 ustanawia się normy parkingowe dla innych rodzajów działalności: biurowych, administracji publicznej lub bankowej, handlowej, gastronomicznej, teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych, domy studenckie, hotele i inne. Kto i wedle jakich kryteriów ma decydować, czy dopuścić usługi typu kino czy hotel?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie nie wprowadzano ograniczeń dla możliwych do realizacji funkcji usługowych. Obecnie trudno jest jednoznacznie określić, jakie funkcje usługowe będą w przyszłości potrzebne mieszkańcom osiedla. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności różne formy zdefiniowanych działalności usługowych zajmują zdecydowaną jej większość i podlegają ciągłej aktualizacji. Stąd ograniczanie ich w planie miejscowym, np. wykluczenie czy nieprzewidzenie danego rodzaju usługi mogłoby doprowadzić do niezamierzonego efektu, a w rezultacie do konieczności zmiany planu miejscowego.

12. uwaga dotyczy: sposobu traktowania samorządu pomocniczego Rada Osiedla Żegrze, który w 2017 r. wnioskował o wywołanie planu dla Osiedla Polan, wskazując iż istnieje ryzyko niekontrolowanej zabudowy, a tym samym dogęszczania istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy wprost rozwiązań zaproponowanych w planie miejscowym. Jednak należy zaznaczyć, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zaproponowana w planie miejscowym na terenie 3MW stanowić ma uzupełnienie zabudowy osiedla od strony graniczącej ze utworzoną częścią Parku Rataje. Jednym z celów wywołania planu, zawartym w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do przedmiotowego planu, było zatrzymanie dogęszczania zabudowy w sposób niekontrolowany, przy jednoczesnej ochronie

obecnego zagospodarowania modernistycznego osiedla blokowego. Biorąc pod uwagę szczegółowo wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry budynków oraz wskaźniki zagospodarowania na terenie 3MW, nie można zarzucić, że potencjalna nowa zabudowa powstanie w sposób niekontrolowany. Będzie to realizacja w pełni kontrolowana, która nie powinna naruszać ładu przestrzennego osiedla modernistycznego.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: braku sporządzenia i uzasadnienia projektu alternatywnego przeznaczenia części terenu 1KDW (części dz. nr 2/8,) na którym zlokalizowana jest myjnia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi jednoznacznie ustalać przeznaczenie i sposób zagospodarowania danego terenu. Niedopuszczalne jest ustalanie przeznaczenia alternatywnego, gdyż prowadziłoby to do trudności lub wręcz niemożności wydawania decyzji administracyjnych. Istniejąca od niedawna na terenie 1KDW myjnia samochodowa spotkała się z negatywnym odbiorem mieszkańców osiedla Polan wyrażonym podczas zbierania wniosków do planu, spotkań konsultacyjnych, dyskusji publicznych oraz składania uwag do planu. Ostatecznie plan ustala na działce nr 2/8 przeznaczenie pod teren drogi wewnętrznej 1KDW, natomiast w części, na której znajduje się myjnia samochodowa, przewiduje docelowo lokalizację parkingu w zieleni. Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa myjnia samochodowa powstała legalnie i posiada niezbędne dla jej funkcjonowania decyzje administracyjne, należy podkreślić, że będzie ona mogła nadal funkcjonować na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

Jednocześnie stwierdza się, że rozwiązania alternatywne rozważane podczas procedury sporządzania planu miejscowego opisane zostały w rozdziale 8 Prognozy oddziaływania na środowisko.

2. uwaga dotyczy: pominięcia istniejących decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę przy ustalaniu przeznaczenia działki nr 2/8.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy ustala na działce nr 2/8 przeznaczenie pod teren drogi wewnętrznej 1KDW, natomiast w części, na której znajduje się myjnia samochodowa, przewiduje docelowo lokalizację parkingu w zieleni. Biorąc jednak pod uwagę, że przedmiotowa myjnia samochodowa powstała legalnie i posiada niezbędne dla jej funkcjonowania decyzje administracyjne, należy podkreślić, że będzie ona mogła nadal funkcjonować na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

3. uwaga dotyczy: niezgodność Prognozy oddziaływania na środowisko z wymogami art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko, w kontekście rozwiązań alternatywnych oraz potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany zgodnie z przepisami odrębnymi do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Oba wymienione organy zaopiniowały pozytywnie Prognozę, nie wskazując żadnych uchybień w zakresie przywołanym w uwadze.

4. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia terenu, oznaczonego w projekcie planu jako „strefa parkingu w zieleni”, na teren dróg wewnętrznych z możliwością zabudowy usługowej, w całości lub przynajmniej w odniesieniu do tej części przedmiotowego terenu, na którym posadowiona jest myjnia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla wymienionego w uwadze terenu Studium wskazuje jako funkcję wiodącą parki i inne tereny zieleni urządzonej z poszerzoną funkcją rekreacyjną, oznaczone symbolem ZP*. Jednocześnie w ramach tej funkcji jako kierunek uzupełniający dopuszczono m.in. tereny komunikacji i infrastruktury. Na tej podstawie w planie ustalono teren drogi wewnętrznej 1KDW z dopuszczeniem parkingu w zieleni.

Dopuszczenie na wnioskowanym terenie dowolnej zabudowy usługowej stałoby zatem w sprzeczności z ustaleniami Studium.

§ 3

Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Paradoks, os. Orła Białego 82/16, 61-251 Poznań.

1. uwaga dotyczy: pozostawienia działek nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6, ark. 36, obręb Żegrze niezabudowanych i objęcia ich terenem zieleni urządzonej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Osiedle Polan położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę osiedla modernistycznego, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W celu uzupełnienia istniejącej struktury osiedla, na działkach nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6 wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW), który w planie realizacyjnym osiedla z lat 80. przewidywany był pod zabudowę oświatową. Wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Również ustalona wysokość nowych budynków oraz liczba kondygnacji odpowiada parametrom istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na os. Polan. Ponadto znaczna część terenu 3MW oznaczona została jako strefa zieleni osiedlowej, która ma stanowić kontynuację i łagodne przejście do sąsiadującego od północy, utworzonego niedawno dużego kompleksu zieleni urządzonej, tj. do Parku Rataje.

Podczas analizowania kwestii terenów zieleni na osiedlu Polan nie należy zapominać, że w sąsiedztwie znajduje się Park Rataje – drugi największy teren zieleni urządzonej w Poznaniu – zatem mieszkańcy osiedla nie powinni skarżyć się na brak terenów zieleni. Ponadto wyznaczona w planie strefa zieleni osiedlowej na terenie 3MW oraz teren zieleni urządzonej 1ZP stanowić mają płynne połączenie osiedla Polan z Parkiem Rataje.

Należy również podkreślić, że dla obszaru obejmującego teren 3MW w 2007 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Powyższa decyzja administracyjna jest prawomocna, a ustalenia planu dla terenu 3MW umożliwiają realizację zapisanych w niej funkcji i parametrów.

Ważne jest również to, że właścicielem większości terenu 3MW jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” i to od Spółdzielni zależeć będzie, czy na tym terenie zrealizowana zostanie jakakolwiek zabudowa czy też zachowane zostanie obecne zagospodarowanie.

§ 4

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: zmiany oznaczenia części terenów zaznaczonych na załączonym rysunku, które są obecnie określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zieleni urządzonej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszary wskazane w uwadze stanowią integralną część terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) lub usługowej (U), w większości stanowiące powierzchnie biologicznie czynne. Znajdują się poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zatem nie ma zagrożenia, że zostaną zabudowane. Nie są to odrębne parki, skwery ani zieleńce, dlatego nie widzi się zasadności wyodrębniania ich jako tereny zieleni urządzonej. Jednak w celu zachowania w tych obszarach istniejącej zieleni na rysunku planu wskazano strefy zieleni osiedlowej, w których zakazano lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów.

2. uwaga dotyczy: zaznaczenia istniejącego na terenie U parkingu jako terenu dróg wewnętrznych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U w całości wyznaczony jest po granicy działki nr 2/15, obejmującej budynek usługowy, służący jemu parking, zieleń wokół niego, dojścia i dojazdy. Ponadto w planie, po uwzględnieniu jednej z uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz zgodnie z panującymi w Poznaniu zasadami ustalania miejsc parkingowych, nakazano w przypadku terenu U zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej. Wyodrębnienie parkingu służącego obsłudze usług zlokalizowanych w budynku na terenie U jako odrębnej drogi wewnętrznej uniemożliwiłoby zapewnienie normatywu parkingowego określonego w planie według ustalonej zasady.

3. uwaga dotyczy: usunięcia § 9 pkt 3 lit. b dotyczącego stróżówek oraz w § 10 pkt 1 lit. b słów „z wyłączeniem stróżówek”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie miejscowym na terenach dróg wewnętrznych KDW, na których są zlokalizowane lub planowane parkingi dopuszczono lokalizację stróżówek o powierzchni nie większej niż 25 m² i wysokości do 3 m. Takie rozwiązanie zastosowano w planach miejscowych obowiązujących dla większości osiedli ratajskich i nie stoi ono w kolizji z przeznaczeniem terenu. Jest to tylko jedna z możliwości realizacji parkingu strzeżonego.

4. uwaga dotyczy: usunięcia § 12 pkt 3, oraz dodania w pkt 4 tego paragrafu „oraz budowli infrastruktury technicznej telekomunikacji na budynkach lub wolnostojących”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnoszący uwagę żąda wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej. Należy podkreślić, że zasady lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej ustalone zostały w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 ze zm.), która jest aktem nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego. Ze względu na ograniczenia związane z nalotami samolotów w planie ograniczono jedynie wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną do nie wyższej niż 49 m od poziomu terenu.

§ 5

Zgłaszający uwagę: Zarząd Osiedla Żegrze

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6, ark. 36, obręb Żegrze na zieleni urządzoną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Osiedle Polan położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę osiedla modernistycznego, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W celu uzupełnienia istniejącej struktury osiedla, na działkach nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6 wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW), który w planie realizacyjnym osiedla z lat 80. przewidywany był pod zabudowę oświatową. Wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Również ustalona wysokość nowych budynków oraz liczba kondygnacji odpowiada parametrom istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na os. Polan. Ponadto znaczna część terenu 3MW oznaczona

została jako strefa zieleni osiedlowej, która ma stanowić kontynuację i łagodne przejście do sąsiadującego od północy, utworzonego niedawno dużego kompleksu zieleni urządzonej, tj. do Parku Rataje.

Podczas analizowania kwestii terenów zieleni na osiedlu Polan nie należy zapominać, że w sąsiedztwie znajduje się Park Rataje – drugi największy teren zieleni urządzonej w Poznaniu – zatem mieszkańcy osiedla nie powinni skarżyć się na brak terenów zieleni. Ponadto wyznaczona w planie strefa zieleni osiedlowej na terenie 3MW oraz teren zieleni urządzonej 1ZP stanowiąc mają płynne połączenie osiedla Polan z Parkiem Rataje.

Należy również podkreślić, że dla obszaru obejmującego teren 3MW w 2007 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Powyższa decyzja administracyjna jest prawomocna, a ustalenia planu dla terenu 3MW umożliwiają realizację zapisanych w niej funkcji i parametrów.

Ważne jest również to, że właścicielem większości terenu 3MW jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” i to od Spółdzielni zależeć będzie, czy na tym terenie powstanie jakakolwiek zabudowa czy też zachowane zostanie obecne zagospodarowanie.

§ 6

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6, ark. 36, obręb Żegrze z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW) na tereny zieleni urządzonej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Osiedle Polan położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę osiedla modernistycznego, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W celu uzupełnienia istniejącej struktury osiedla, na działkach nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6 wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW), który w planie realizacyjnym osiedla z lat 80. przewidywany był pod zabudowę oświatową. Wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Również ustalona wysokość nowych budynków oraz liczba kondygnacji odpowiada parametrom istniejących budynków

mieszkalnych zlokalizowanych na os. Polan. Ponadto znaczna część terenu 3MW oznaczona została jako strefa zieleni osiedlowej, która ma stanowić kontynuację i łagodne przejście do sąsiadującego od północy, utworzonego niedawno dużego kompleksu zieleni urządzonej, tj. do Parku Rataje.

Podczas analizowania kwestii terenów zieleni na osiedlu Polan nie należy zapominać, że w sąsiedztwie znajduje się Park Rataje – drugi największy teren zieleni urządzonej w Poznaniu – zatem mieszkańcy osiedla nie powinni skarżyć się na brak terenów zieleni. Ponadto wyznaczona w planie strefa zieleni osiedlowej na terenie 3MW oraz teren zieleni urządzonej 1ZP stanowić mają płynne połączenie osiedla Polan z Parkiem Rataje.

Należy również podkreślić, że dla obszaru obejmującego teren 3MW w 2007 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Powyższa decyzja administracyjna jest prawomocna, a ustalenia planu dla terenu 3MW umożliwiają realizację zapisanych w niej funkcji i parametrów.

Ważne jest również to, że właścicielem większości terenu 3MW jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” i to od Spółdzielni zależeć będzie, czy na tym terenie zrealizowana zostanie jakakolwiek zabudowa czy też zachowane zostanie obecne zagospodarowanie.

§ 7

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: wprowadzania w skończonym układzie urbanistycznym nowej zabudowy wielorodzinnej, o bardzo dużej gęstości zabudowy, co jest bardzo niekorzystne dla założenia osiedla. Uwzględnienie zabudowy na działkach nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6, ark. 36, obręb Żegrze może być (ale czy musi) konieczne, ze względu na wydane decyzje o warunkach zabudowy i ewentualne roszczenia odszkodowawcze. Przy uwzględnieniu takiego przypadku, wnioskuję o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianych działek i zaakceptowanie rozwiązania pośredniego polegającego na wprowadzeniu ewentualnej zabudowy pośrodku wolnego terenu. Ponadto, dla uniknięcia chaosu urbanistycznego, wnioskuję o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowo projektowanego budynku lub budynków na linię będącą przedłużeniem północnej ściany budynku o numerach klatek 32, 33 i 34.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Osiedle Polan położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę osiedla modernistycznego, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W celu uzupełnienia istniejącej struktury osiedla, na działkach nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6 wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW), który w planie realizacyjnym osiedla z lat 80. przewidywany był pod zabudowę oświatową. Wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Również ustalona wysokość nowych budynków oraz liczba kondygnacji odpowiada parametrom istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na os. Polan. Ponadto znaczna część terenu 3MW oznaczona została jako strefa zieleni osiedlowej, która ma stanowić kontynuację i łagodne przejście do sąsiadującego od północy, utworzonego niedawno dużego kompleksu zieleni urządzonej, tj. do Parku Rataje.

Ponadto dla obszaru obejmującego teren 3MW w 2007 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Powyższa decyzja administracyjna jest prawomocna, a ustalenia planu dla terenu 3MW umożliwiają realizację zapisanych w niej funkcji i parametrów. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają natomiast realizację ustalonej w wyżej wymienionej decyzji administracyjnej powierzchni zabudowy. Należy zaznaczyć, iż obszar wyznaczony przez te linie został zmieniony na skutek uwzględnienia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Zmiana ta była jednak inna niż zaproponowana w niniejszej uwadze.

Ponadto trzeba podkreślić, że właścicielem większości terenu 3MW jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” i to od Spółdzielni zależeć będzie, czy na tym terenie zrealizowana zostanie jakakolwiek zabudowa czy też zachowane zostanie obecne zagospodarowanie.

§ 8

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: zasadności wyznaczenia dla terenu U dwóch kondygnacji nadziemnych i dopuszczenia kondygnacji podziemnej, w sytuacji, gdy już istniejący obiekt usługowy

o jednej kondygnacji podziemnej i jednej nadziemnej nie jest wyposażony w odpowiednią liczbę miejsc postojowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie na terenie U dopuszczona została lokalizacja budynku usługowego w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanych na rysunku planu, o wysokości do 10 m i nie większej niż 2 kondygnacje nadziemne. Ponadto dopuszczono utworzenie kondygnacji podziemnych. Jeśli w przyszłości doszłoby do powstania na terenie U nowego budynku usługowego, to zgodnie z ustaleniami planu inwestor będzie zobligowany do zapewnienia wszystkich miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, czyli w granicach terenu U. W takim przypadku utworzenie dopuszczonej w planie kondygnacji podziemnej umożliwi inwestorowi zabezpieczenie wymaganej liczby miejsc postojowych.

2. uwaga dotyczy: wprowadzenia parametrów dla altan śmietnikowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ustawową definicją śmietniki zaliczone zostały do obiektów małej architektury. W obecnie obowiązującym systemie prawnym plan miejscowy nie może zawierać ustaleń dotyczących reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń. Kompetencje w tym zakresie przejęła uchwała Rady Miasta Poznania ws. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. W Poznaniu projekt ww. uchwały przygotowywany jest do uchwalenia. Zasady lokalizacji oraz parametry obiektów małej architektury regulowane będą przez ww. uchwałę od momentu wejścia jej w życie.

3. uwaga dotyczy: wprowadzenia zapisów dotyczących możliwości zastosowania fotowoltaiki na dachach budynków mieszkalnych.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyniku złożonej uwagi w projekcie planu dopuszczono lokalizację na dachach budynków ogniw fotowoltaicznych, jednak ograniczono ich moc do nieprzekraczającej 100 kW. W związku z powyższym uwagę należy uznać za częściowo uwzględnioną.

4. uwaga dotyczy: znacznego ograniczenia możliwości lokalizowania instalacji radiotelekomunikacyjnych oraz budowli związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną

na obszarze opracowania planu, w szczególności na dachach budynków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zasady lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej ustalone zostały w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 ze zm.), która jest aktem nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego. Ze względu na ograniczenia związane z nalotami samolotów w planie ograniczono jedynie wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną do nie wyższej niż 49 m od poziomu terenu.

§ 9

Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu – Kierownictwo Osiedla Tysiąclecia, os. Tysiąclecia 70, 61-255 Poznań

1. uwaga dotyczy: zmiany i wprowadzenia zapisu dla działki nr 2/8, ark. 36, obręb Żegrze (teren 1KDW) – zagospodarowanie terenu jako tereny dróg wewnętrznych z możliwością zabudowy usługowej zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi dla myjni samochodowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla wymienionego w uwadze terenu Studium w większości wskazuje jako funkcję wiodącą parki i inne tereny zieleni urządzonej z poszerzoną funkcją rekreacyjną, oznaczone symbolem ZP*. Jednocześnie w ramach tej funkcji jako kierunek uzupełniający dopuszczono m.in. tereny komunikacji i infrastruktury. Na tej podstawie w planie ustalono teren drogi wewnętrznej 1KDW z dopuszczeniem parkingu w zieleni. Dopuszczenie na wnioskowanym terenie dowolnej zabudowy usługowej stałoby zatem w sprzeczności z ustaleniami studium.

Plan miejscowy ustala docelowo na działce nr 2/8 przeznaczenie pod teren drogi wewnętrznej 1KDW, natomiast w części, na której znajduje się myjnia samochodowa, przewiduje docelowo lokalizację parkingu w zieleni. Biorąc jednak pod uwagę, że przedmiotowa myjnia samochodowa powstała legalnie i posiada niezbędne dla jej funkcjonowania decyzje administracyjne, należy podkreślić, że będzie ona mogła nadal funkcjonować na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być

wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

2. uwaga dotyczy: zmiany i wprowadzenia zapisu dla działek nr 6/1, 6/2, 6/4, 2/11, 2/16, 2/25 i 2/26, ark. 36 oraz 36/4, ark. 06, obręb Żegrze – zagospodarowanie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy (decyzja nr 720/2007 z dnia 26.06.2007 r.).

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Działki nr 2/11, 6/1, 6/2 i 6/4 oraz częściowo działki nr 2/16, 2/26 i 36/4 przeznaczone zostały w planie miejscowym do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren 3MW), zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Pozostałe wymienione w uwadze działki lub ich części przeznaczono natomiast, zgodnie z ich rzeczywistym zagospodarowaniem, pod teren zieleni urządzonej (1ZP). Należy jednak podkreślić, że przeznaczenie ustalone w planie miejscowych dla wymienionych w uwadze działek umożliwia realizację zapisanych w wyżej wymienionej decyzji administracyjnej funkcji i parametrów, tj. wysokości budynków do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Jedynie wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wrysowane w taki sposób, aby nowe budynków stanowiły dopełnienie obecnego układu urbanistycznego osiedla, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych mają nawiązywać do szerokości istniejących budynków.

W związku z powyższym uznaje się, że niniejsza uwaga została częściowo uwzględniona.

3. uwaga dotyczy: zmiany i wykreślenia § 11 pkt 8 lit. a nakazującego zapewnienie na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jednego stanowiska dla rowerów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu ujednolicenia zapisów w projektach dokumentów planistycznych i decyzjach administracyjnych wydawanych przez wydziały i jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Poznania dla obszaru miasta Poznania zaleca się stosować standardy wskaźników parkingowych, ustalone w zarządzeniu Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych. Powyższe zarządzenie odnosi się również do stanowisk postojowych

dla rowerów w zabudowie wielorodzinnej, dlatego jego zapisy w tym zakresie zostały zaimplementowane do planu miejscowego.

Należy jednak zauważyć, że normatyw parkingowy będzie wymagany i egzekwowany przez służby nadzoru budowlanego dopiero w momencie powstawania nowego budynku lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego albo jego części, tzn. w przypadku wystąpienia o nową decyzję pozwolenia na budowę.

4. uwaga dotyczy: zdecydowanego sprzeciwu w zakresie dopuszczenia powierzchni zabudowy większej niż 26% powierzchni działki budowlanej (przyjęty jako maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Linie rozgraniczające istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) nie zawsze wydzielane były po granicach istniejących działek ewidencyjnych czy budowlanych. Miało na to wpływ włączenie istniejących miejsc postojowych w tereny dróg wewnętrznych (KDW) lub istniejących placów zabaw i zieleni w tereny zieleni urządzonej (ZP). Przez takie podejście uregulowano formy zagospodarowania, ale jednocześnie zmniejszyły się tereny zajęte przez istniejące budynki. Z tego względu chociaż realnie powierzchnia zabudowy istniejących budynków nie uległa żadnemu powiększeniu, zwiększyła się ona formalnie w zapisach planu. Te tereny, na których do tej pory powierzchnia zabudowy nie przekraczała 26% powierzchni działki budowlanej, obecnie mają znacznie większą powierzchnię zabudowy, tj. na terenach 3MW i 6MW do 38%, a na terenach 1MW, 2MW, 4MW i 5MW do 30% powierzchni działki budowlanej.

Uwagi złożone do projektu planu miejscowego podczas drugiego wyłożenia
do publicznego wglądu

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: zmiany oznaczenia części terenów zaznaczonych na załączniku graficznym, które są obecnie określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na tereny zieleni osiedlowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszary wskazane w uwadze stanowią integralną część terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i zajęte są w większości przez powierzchnie biologicznie czynne. Znajdują się w całości poza wyznaczonymi na rysunku planu

nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zatem nie ma zagrożenia, że zostaną zabudowane. Nie są to odrębne parki, skwery ani zieleńce, dlatego nie widzi się zasadności wyodrębniania ich jako tereny zieleni urządzonej.

2. uwaga dotyczy: usunięcia pkt 3 lit. b w §9, dotyczącego możliwości lokalizacji stróżówek, w §10, punkt 1b, słów „z wyłączeniem stróżówek”, w §4, punkt 2b, słów „oraz stróżówek na terenach dróg wewnętrznych”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie miejscowym na terenach dróg wewnętrznych KDW, na których są zlokalizowane lub planowane parkingi, dopuszczono lokalizację stróżówek o powierzchni nie większej niż 25 m² i wysokości do 3 m. Takie rozwiązanie zastosowano w planach miejscowych obowiązujących dla większości osiedli ratajskich i nie stoi ono w kolizji z przeznaczeniem terenu. Jest to tylko jedna z możliwości realizacji parkingu strzeżonego.

3. uwaga dotyczy: usunięcia pkt 3 w § 12, a w oznaczonym obecnie numerem 4 punkcie tego paragrafu dodać "oraz budowli infrastruktury technicznej telekomunikacji na budynkach lub wolnostojących". Chodzi o to, aby nie stawiać żadnych masztów z przekaźnikami sieci telefonicznej, nadajnikami itp:

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnoszący uwagę żąda wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej. Należy podkreślić, że zasady lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej ustalone zostały w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 ze zm.), która jest aktem nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego. Ze względu na ograniczenia związane z nalotami samolotów w planie ograniczono jedynie wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną do nie wyższej niż 49 m od poziomu terenu.

4. uwaga dotyczy: dodania terenu 3MW do § 5 pkt 2 projektu uchwały, odnoszącego się do zachowania drzew.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie w § 5 pkt 2 na terenach: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 1KDW i 2KDW ustalono zachowanie drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze objętym planem. Teren 3MW jest nowym terenem wskazanym do zabudowy i lokalizacja zabudowy będzie z pewnością wymagała wycinki kilku drzew. Szacuje się, że 8

drzew może kolidować z planowaną inwestycją. W grupie tych drzew występują egzemplarze najmniej wartościowych gatunków, tj. wierzby kruchej i robinii akacjowej. Zasadniczo w praktyce nie wykonuje się zabiegu przesadzania drzew zaliczanych do najmniej wartościowych gatunków, zwłaszcza gdy są to egzemplarze czysto gatunkowe, a nie ich odmiany. Jednak wszystkie wymienione powyżej drzewa można zakwalifikować do tego zabiegu i mogłyby one przyjąć się na nowym miejscu.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: działki nr 4/2, ark. 36, obręb Żegrze, która w pierwotnym projekcie planu położona była na terenie 1MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Niestety nastąpiła zmiana projektu i aktualnie położona jest na terenie 1ZP - tereny zieleni urządzonej. Takie przeznaczenie wyklucza jakąkolwiek zabudowę tej nieruchomości. W przypadku uchwalenia planu w aktualnym kształcie, zmuszona będę skorzystać z uprawnień przewidzianych w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co narazi Miasto Poznań na ponoszenie kosztów finansowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Jednym z celów wywołania planu, zawartym między innymi w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do przedmiotowego planu miejscowego, było zatrzymanie dogęszczania zabudowy w sposób niekontrolowany, przy jednoczesnej ochronie obecnego zagospodarowania modernistycznego osiedla blokowego. Osiedle Polan stanowi zakończoną strukturę urbanistyczną, powstałą na podstawie planu realizacyjnego z lat 80. Jedynym niezrealizowanym budynkiem było przedszkole w centralnej części osiedla. Wymieniona w uwadze działka nr 4/2 nie była przewidziana w planie realizacyjnym osiedla do zabudowy. Dla przedmiotowej działki zostały wydane co prawda dwie decyzje o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego (decyzja nr 303/2017 z 29 maja 2017 r. i decyzja nr 739/2017 z 24 października 2017 r.), jednak obie zostały uchylone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Zatem żadna z nich nie była prawomocna. Ponadto w dniu 8 maja 2020 r. została wydana przez Prezydenta decyzja nr 82/2020 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce 4/2.

Należy podkreślić, że utworzenie nowego budynku mieszkalnego na działce nr 4/2 stanowiłaby element dysharmonizujący modernistyczną zabudowę osiedla Polan. Linia zabudowy znacząco odbiegałaby od istniejących budynków, a sam budynek ingerowałby w

zieleni urządzonej, stanowiącej fragment Parku Rataje. Podsumowując, należy stwierdzić, że działka nr 4/2 nie jest predystynowana do zabudowy.

2. uwaga dotyczy: wadliwego przeprowadzenia dyskusji publicznej w dniu 17 marca 2020 r., w trakcie pandemii koronawirusa, w sytuacji, gdy od kilku dni zamknięte były wszystkie szkoły oraz część zakładów pracy, a praca w pozostałych zakładach i w urzędach odbywała się zdalnie. Całkowicie niezrozumiale w tej sytuacji było podtrzymanie decyzji o odbyciu w zaplanowanym terminie dyskusji publicznej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W dniu 17 marca 2020 r. została przeprowadzona II dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin wyłożenia projektu mpzp „Osiedle Polan” w Poznaniu do publicznego wglądu, tj. od 12 marca 2020 r. do 9 kwietnia 2020 r., przeprowadzenia dyskusji publicznej w dniu 17 marca 2020 r. oraz zbierania uwag do 23 kwietnia 2020 r. został określony w stosownym ogłoszeniu w dniu 5 marca 2020 r., a zatem przed wprowadzeniem w kraju stanu zagrożenia epidemicznego. Podkreślić należy, że dyskusja publiczna jest tylko jednym z elementów udziału społeczeństwa w procedurze przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest udostępniony na stronie internetowej www.mpu.pl, udzielane są na bieżąco informacje i wyjaśnienia w formie telefonicznej i mailowej. Istnieje również możliwość złożenia uwag do przedmiotowego planu. Ponadto na wcześniejszych etapach procedury zorganizowane zostały dwa spotkania z zainteresowanymi w ramach prowadzonych konsultacji społecznych, na podstawie uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie Miasta Poznania. Trzeba zauważyć, że 16 stycznia odbyła się I dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W spotkaniu wzięło udział około 50 osób, a w jego trakcie projekt planu został zaprezentowany i szczegółowo omówiony.

§ 3

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: wyrażenia nadziei, że po wygaśnięciu umowy dzierżawy działki 2/8 istniejąca tam myjnia samochodowa przestanie istnieć, a powstanie parking w zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy ustala docelowo na działce nr 2/8 przeznaczenie pod teren drogi wewnętrznej 1KDW, natomiast w części, na której znajduje się myjnia samochodowa,

przewiduje docelowo lokalizację parkingu w zieleni. Jednak plan miejscowy ustala tylko możliwości zagospodarowania, nie ma wpływu natomiast na późniejszą realizację, dlatego uwaga uznana została za nieuwzględnioną.

2. uwaga dotyczy: sprzeciwu w sprawie zabudowy działek 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6 i poparcia dla pozostawienia w tym miejscu zieleni urządzonej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Osiedle Polan położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę osiedla modernistycznego, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W celu uzupełnienia istniejącej struktury osiedla, na działkach nr 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6 wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW), który w planie realizacyjnym osiedla z lat 80. przewidywany był pod zabudowę oświatową. Wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Również ustalona wysokość nowych budynków oraz liczba kondygnacji odpowiada parametrom istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na os. Polan. Ponadto znaczna część terenu 3MW oznaczona została jako strefa zieleni osiedlowej, która ma stanowić kontynuację i łagodne przejście do sąsiadującego od północy, utworzonego niedawno dużego kompleksu zieleni urządzonej, tj. do Parku Rataje.

Podczas analizowania kwestii terenów zieleni na osiedlu Polan nie należy zapominać, że w sąsiedztwie znajduje się Park Rataje – drugi największy teren zieleni urządzonej w Poznaniu – zatem mieszkańcy osiedla nie powinni skarżyć się na brak terenów zieleni. Ponadto wyznaczona w planie strefa zieleni osiedlowej na terenie 3MW oraz teren zieleni urządzonej 1ZP stanowią mają płynne połączenie osiedla Polan z Parkiem Rataje.

Należy również podkreślić, że dla obszaru obejmującego teren 3MW w 2007 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Powyższa decyzja administracyjna jest prawomocna, a ustalenia planu dla terenu 3MW umożliwiają realizację zapisanych w niej funkcji i parametrów.

Ważne jest również to, że właścicielem większości terenu 3MW jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” i to od Spółdzielni zależeć będzie, czy na tym terenie powstanie jakakolwiek zabudowa czy też zachowane zostanie obecne zagospodarowanie.

§ 4

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: dokonania zmiany w wydanej decyzji 720/2007 (w planie teren 3MW) w pozycji miejsca parkingowe i na 1 lokal mieszkalny wpisać 2 miejsca parkingowe.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Miejsca postojowe na obszarze objętym planem wyznaczone zostały zgodnie z zasadami przyjętymi w tym zakresie dla całego miasta w zarządzeniu Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych. Biorąc to pod uwagę, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wszystkich terenach MW ustalono zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie. Przy określonych w planie parametrach dla potencjalnych budynków na terenie 3MW zaspokojenie pełnych potrzeb parkingowych będzie możliwe na terenie 3MW poprzez wyznaczenie jednej kondygnacji podziemnej w ramach całego terenu lub trzech kondygnacji podziemnych pod budynkami na terenie 3MW.

§ 5

Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu, os.Piastowskie16, 61-148 Poznań.

1. uwaga dotyczy: zmiany i wprowadzenia zapisu dla części działki nr 2/8, ark. 36, obręb Żegrze (teren 1KDW) – zagospodarowanie terenu jako tereny dróg wewnętrznych z możliwością zabudowy usługowej, zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy i decyzją o pozwoleniu na budowę oraz decyzją o pozwoleniu na użytkowanie dla myjni samochodowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla wymienionego w uwadze terenu Studium wskazuje jako funkcję wiodącą parki i inne tereny zieleni urządzonej z poszerzoną funkcją

rekreacyjną, oznaczone symbolem ZP*. Jednocześnie w ramach tej funkcji jako kierunek uzupełniający dopuszczono m.in. tereny komunikacji i infrastruktury. Na tej podstawie w planie ustalono teren drogi wewnętrznej 1KDW z dopuszczeniem parkingu w zieleni. Dopuszczenie na wnioskowanym terenie dowolnej zabudowy usługowej stałoby zatem w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Plan miejscowy ustala docelowo na działce nr 2/8 przeznaczenie pod teren drogi wewnętrznej 1KDW, natomiast w części, na której znajduje się myjnia samochodowa, przewiduje docelowo lokalizację parkingu w zieleni. Biorąc jednak pod uwagę, że przedmiotowa myjnia samochodowa powstała legalnie i posiada niezbędne dla jej funkcjonowania decyzje administracyjne, należy podkreślić, że będzie ona mogła nadal funkcjonować na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

2. uwaga dotyczy: zmiany i wprowadzenia zapisu dla działek nr 6/1, 6/2, 6/4, 2/11, 2/16, 2/25 i 2/26, ark. 36 oraz 36/4, ark. 06, obręb Żegrze – zagospodarowanie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy (decyzja nr 720/2007 z dnia 26.06.2007 r.).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Działki nr 2/11, 6/1, 6/2 i 6/4 oraz częściowo działki nr 2/16, 2/26 i 36/4 przeznaczone zostały w planie miejscowym do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren 3MW), zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nr 720/2007 z 26 czerwca 2007 r. dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Pozostałe wymienione w uwadze działki lub ich części przeznaczono natomiast, zgodnie z ich rzeczywistym zagospodarowaniem, pod teren zieleni urządzonej (1ZP). Należy jednak podkreślić, że przeznaczenie ustalone w planie miejscowych dla wymienionych w uwadze działek umożliwia realizację zapisanych w wyżej wymienionej decyzji administracyjnej funkcji i parametrów, tj. wysokości budynków do 5 kondygnacji i maksymalnej powierzchni zabudowy do 1850 m². Jedynie wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wrysowane w taki sposób, aby nowe budynków stanowiły dopełnienie obecnego układu urbanistycznego osiedla, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych mają nawiązywać do szerokości istniejących

budynków. W związku z powyższym uznaje się, że niniejsza uwaga została częściowo uwzględniona.

3. uwaga dotyczy: zmiany i wykreślenia § 11 pkt 8 lit. a nakazującego zapewnienie na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jednego stanowiska dla rowerów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu ujednolicenia zapisów w projektach dokumentów planistycznych i decyzjach administracyjnych wydawanych przez wydziały i jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Poznania dla obszaru miasta Poznania zaleca się stosować standardy wskaźników parkingowych, ustalone w zarządzeniu Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych. Powyższe zarządzenie odnosi się również do stanowisk postojowych dla rowerów w zabudowie wielorodzinnej, dlatego jego zapisy w tym zakresie zostały zaimplementowane do planu miejscowego.

Należy jednak podkreślić, że normatyw parkingowy będzie wymagany i egzekwowany przez służby nadzoru budowlanego dopiero w momencie powstania nowego budynku lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego lub jego części, tzn. w przypadku wystąpienia o nową decyzję pozwolenia na budowę.

4. uwaga dotyczy: zdecydowanego sprzeciwu w zakresie dopuszczenia powierzchni zabudowy większej niż 26% powierzchni działki budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Linie rozgraniczające istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) nie zawsze wydzielane były po granicach istniejących działek ewidencyjnych czy budowlanych. Miało na to wpływ włączenie istniejących miejsc postojowych w tereny dróg wewnętrznych (KDW) lub istniejących placów zabaw i zieleni w tereny zieleni urządzonej (ZP). Przez takie podejście uregulowano formy zagospodarowania, ale jednocześnie zmniejszyły się tereny zajęte przez istniejące budynki. Z tego względu, chociaż realnie powierzchnia zabudowy istniejących budynków nie uległa żadnemu powiększeniu, zwiększyła się ona formalnie w zapisach planu. Te tereny, na których do tej pory powierzchnia zabudowy nie przekraczała 26% powierzchni działki budowlanej, obecnie mają znacznie większą powierzchnię zabudowy, tj. na terenach 3MW i 6MW do 38%, a na terenach 1MW, 2MW, 4MW i 5MW do 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 6

Zgłaszający uwagę: Zarząd Osiedla Żegrze

1. uwaga dotyczy: wyrównania poprzez skrócenie nowo projektowanego budynku, nieprzekraczalnej linii zabudowy obiektu 3MW do linii będącej przedłużeniem północno-wschodniej linii istniejącego budynku 4MW (o nr klatek 32,33,34).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczone na terenie 3MW nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Należy zaznaczyć, iż obszar wyznaczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MW został już raz zmieniony na skutek uwzględnienia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Zmiana wyrażała wolę większości osób wypowiadających się w tej kwestii podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Biorąc powyższe pod uwagę, kolejne zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy uznaje się za bezzasadne.

2. uwaga dotyczy: wyrównania poprzez wydłużenie nowo projektowanego budynku, nieprzekraczalnej linii zabudowy obiektu 3MW do linii będącej przedłużeniem północno-zachodniej ściany szczytowej istniejącego budynku 5MW (o nr klatek 27 - 31).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczone na terenie 3MW nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Należy zaznaczyć, iż obszar wyznaczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MW został już raz zmieniony na skutek uwzględnienia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Zmiana wyrażała wolę większości osób wypowiadających się w tej kwestii podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Biorąc powyższe pod uwagę, kolejne zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy uznaje się za bezzasadne.

3. uwaga dotyczy: uwzględnienia dodatkowego ciągu pieszo-rowerowego łączącego układ komunikacyjny Os. Polan z Parkiem Rataje, przebiegającego pomiędzy obiektami 3MW i 5MW oraz 4MW i U, według propozycji na załączniku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na rysunku planu wyznaczono tylko orientacyjny przebieg głównego ciągu pieszo-rowerowego, który stanowi fragment ścieżki rowerowej RoveLove Rataje. Ponadto na całym obszarze objętym planem dopuszczono lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu. Zatem ciąg pieszo-rowerowy wspomniany w niniejszej uwadze będzie możliwy do zrealizowania bez dodatkowych ustaleń w planie.