

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” w Poznaniu w trakcie wyłożenia
do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

W nawiązaniu do projektu MPZP „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” proszę o uwzględnienie w MPZP następujących uwag:

1) uwaga dotyczy: Par. 3 ust. 1-2

Zmiana na:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;

Uzasadnienie

Dopuszczenie zabudowy szeregowej (MN) lub wielorodzinnej (MN/U) pozwoli na optymalne wykorzystanie dostępnej powierzchni działek oraz walorów turystyczno przyrodniczych rejonu Planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Rodzaj i typ zabudowy ustalony na terenach MN i MN/U zostały przeanalizowane i znajdują uzasadnienie w kontekście stanu istniejącego i bezpośredniego sąsiedztwa terenów, charakteryzującego się występowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (głównie wolno stojącej) lub usługowej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i zabudowa wielorodzinna nie są zlokalizowane w sąsiedztwie przedmiotowych terenów. Dla terenu MN obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.) przewiduje przeznaczenie pod ZO –

tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pięścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Zgodnie z zapisami Studium, niezależnie od kierunku przeznaczenia, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem. W związku z tym na terenie MN ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą jako usankcjonowanie stanu istniejącego. Ponadto na terenie MN znajduje się Dom Włodarza, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, należący do Zespołu Folwarcznego – Krzyżowniki. Budynek podlega ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zachowanie bryły i gabarytów budynku, artykulacji elewacji oraz kształtu i kąta nachylenia połaci dachowych. Niewłaściwe byłoby intensyfikowanie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie klina zieleni. Nie przewiduje się zatem zmiany rodzaju i typu zabudowy.

2) uwaga dotyczy: Par. 4 ust. 2 pkt. c

Zmiana na: Szpitali, Hoteli, stacji benzynowych, lakierni, myjni i warsztatów samochodowych w obszarze MN oraz stacji benzynowych, lakierni, myjni i warsztatów samochodowych w obszarze MN/U

Uzasadnienie

Dopuszczenie lokalizacji szpitali i hoteli u obszarze MN/U pozwoli na pełne wykorzystanie walorów przyrodniczo-turystycznych otoczenia. Zarówno w aspekcie szpitali, hoteli, przedszkoli jak i domów opieki społecznej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W treści uwagi błędnie wskazano oznaczenie paragrafu, ponieważ jej treść wskazuje, że dotyczy innego ustalenia, tj. § 4 pkt 3 lit. c.

Zakaz lokalizacji szpitali i hoteli, wprowadzony m.in. na terenie MN/U, wynika ze specyfiki obszaru i ograniczenia generowania potencjalnych uciążliwości w sąsiedztwie, charakteryzującym się dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Na terenie MN/U powierzchnia istniejących działek budowlanych (w części i tak już zagospodarowanych) nie przekracza 2650 m², co stanowi również przestrzenne ograniczenie możliwości lokalizacji szpitala lub hotelu wraz z niezbędną infrastrukturą. Niewłaściwe byłoby intensyfikowanie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie klina zieleni. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego na przedmiotowym terenie jest możliwa lokalizacja np. gabinetów w przychodniach zdrowia.

3) uwaga dotyczy: Par. 8 ust. 2

Zmiana na: Powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % działki budowlanej

Uzasadnienie

Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy umożliwi prawidłowe zagospodarowanie gruntu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.) przewiduje dla tego terenu przeznaczenie pod ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Zgodnie z zapisami Studium, niezależnie od kierunku przeznaczenia, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem. W ustaleniach planu na terenie MN ustalono zatem zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą i przyjęto powierzchnię zabudowy nie większą niż 18% działki budowlanej jako usankcjonowanie stanu istniejącego. Ponadto na terenie MN zlokalizowany jest Dom Włodarza, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, należący do Zespołu Folwarcznego – Krzyżowniki. Budynek podlega ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zachowanie bryły i gabarytów budynku, artykulacji elewacji oraz kształtu i kąta nachylenia połaci dachowych. W związku z tym nie przewiduje się zmiany przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

4) uwaga dotyczy: Par. 9 ust. 2

Zmiana na: Powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej.

Uzasadnienie

Działki położone w odległości 20 do 100 m² od obszaru MN/U mają powierzchnię zabudowy od ok. 10 do ok. 60%. Z tym że przeważają działki o powierzchni zabudowy ok. 50 %. Zwiększenie powierzchni zabudowy umożliwi racjonalne i spójne przestrzenne wykorzystanie działek nr 11/1, 12, 13. Obecnie ich znaczący obszar jest niezabudowany (np. narożnik ul. Słupska/ul. Polanowska).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Analiza działek występujących na terenie MN/U wykazała, że istniejący udział powierzchni zabudowy nie przekracza 10% powierzchni działki budowlanej (np. dz. nr 13).

Przytoczone w uwadze parametry dotyczą głównie działek, na których zlokalizowana jest zabudowa bliźniacza, stanowiących część osiedla jednorodzinnego usytuowanego na południe od ul. Polanowskiej. Niewłaściwe byłoby intensyfikowanie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie klina zieleni poprzez zwiększanie powierzchni zabudowy. Przyjęte parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały przeanalizowane i są optymalne, dlatego nie przewiduje się ich zmiany.

5) uwaga dotyczy: Par. 9 ust. 6 pkt. a

Zmiana na: budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych nie większą niż 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.

Uzasadnienie

Zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynku umożliwi spełnienie pozostałych założeń urbanistycznych projektowanego MPZP: 3 kondygnacje nadziemne z dachem stromym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęte parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały przeanalizowane i są optymalne. Zabudowa zlokalizowana w pobliżu ma przeważnie nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne. Wyjątek stanowi budynek Schronu Przeciwatomowego dla Władz Miasta Poznania, który posiada 3 kondygnacje nadziemne. Na terenie MN/U w zapisach planu umożliwiono lokalizację budynków o wysokości nie większej niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, co jest możliwe do realizacji przy jednoczesnym spełnieniu pozostałych zapisów planu. Niewłaściwe byłoby intensyfikowanie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie klina zieleni. W związku z tym nie przewiduje się zmiany przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

6) uwaga dotyczy: Par. 9 ust. 7

Zmiana na: powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 250 m²

Uzasadnienie

Działki położone w odległości 20 do 100m od obszaru MN/U mają powierzchnię od ok. 212 do ok. 1200 m². Z tym że przeważają działki o powierzchni poniżej 300m². Zmiana dopuszczalnej minimalnej powierzchni umożliwi zachowanie spójności urbanistycznej z okolicznymi nieruchomościami zabudowanymi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęte parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały przeanalizowane i są optymalne. Analiza działek występujących na terenie MN/U wykazała, że wielkości istniejących działek budowlanych wynoszą od ok. 980 m² (dz. nr 14/4) do ponad 2500 m² (dz. nr 13), przy czym należy podkreślić, że dz. nr 14/4 posiada wspólne zagospodarowanie (utwardzenia i część budynku) z działką nr 12, na której zlokalizowany jest Schron Przeciwatomowy dla Władz Miasta Poznania. W planie miejscowym ustalono zatem możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni min. 1000 m². Przytoczone w uwadze parametry dotyczą głównie działek, na których znajduje się zabudowa bliźniacza, stanowiących część osiedla jednorodzinnego usytuowanego na południe od ul. Polanowskiej. Niewłaściwe byłoby intensyfikowanie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie klina zieleni, w tym m.in. poprzez zmniejszanie minimalnej powierzchni działek budowlanych.

7) uwaga dotyczy: Par. 9 ust. 8 pkt. a

Zmiana na: strome lub płaskie dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych

Uzasadnienie

Okoliczna zabudowa obejmuje budynki o różnorodnej geometrii dachu: Dachy płaskie – Budynek ul. Słupska 61 i budynek ul. Słupska 61a – położone naprzeciw obszaru MN/U będącego przedmiotem opracowania. Dachy skośne: budynek ul. Polanowska 188, budynek ul. Słupska 59.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Analiza działek występujących na terenie MN/U wykazała, że występujące tam budynki (inne niż gospodarcze, garażowe) pokryte są dachami stromymi. Dachy strome występują również w przeważającej ilości po drugiej stronie ul. Słupskiej i Polanowskiej. Dla zachowania ładu przestrzennego zdecydowano się na kontynuowanie geometrii dachów przeważającej na przedmiotowym terenie, tj. dachów stromych.

8) uwaga dotyczy: Par. 14 ust. 1 pkt. D

Zmiana na: ciągu rowerowego nie mniejsza niż 2,5 m

Uzasadnienie

W obliczu rozwoju elektromobilności i zmian prawnych dopuszczających poruszanie się po ścieżkach rowerowych pojazdów elektrycznych zmiana wpłynie pozytywnie na poziom bezpieczeństwa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Minimalna szerokość dwukierunkowej drogi dla rowerów wynosząca co najmniej 2 m wynika ze Standardów rowerowych dla Miasta Poznania, stanowiących załącznik do zarządzenia Nr 481/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 3 czerwca 2019 r. Dokument określa zasady i wytyczne, które są brane pod uwagę przy planowaniu, projektowaniu, budowie i remoncie infrastruktury rowerowej na terenie Poznania. W związku z tym nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

9) uwaga dotyczy: *Par. 14 ust. 5 pkt. od a do r*

Zmiana na:

5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,

b) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,

c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 25 stanowisk postojowych,

d) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 35 stanowisk postojowych,

e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 25 stanowisk postojowych,

f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 150 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,

g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,

h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,

i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia: 10 stanowisk postojowych,

j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,

k) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 25 stanowisk postojowych,

l) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 6 stanowisk postojowych,

m) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,

n) na obiekt kultu religijnego: 8 stanowisk postojowych,

o) na każdym 100 korzystających jednocześnie z obiektów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych,

p) na każde 1000 m² powierzchni ogrodów działkowych: 1 stanowisko postojowe,
r) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a - o: 25 stanowisk postojowych;

Uzasadnienie

Zmiana w zakresie miejsc postojowych umożliwi właściwe korzystanie z nieruchomości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych została określona na podstawie zarządzenia 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. W związku z tym nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) **uwaga dotyczy:** *Teren B wyłączyć z zabudowy, w całości przeznaczyć na produkcję leśną, zlikwidować istniejącą drogę dojazdową asfaltową.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren, na którym zlokalizowana jest wymieniona strefa, stanowi teren leśny, gdzie ustalono prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu. Możliwa jest jednak adaptacja istniejących tam budynków (bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy czy też budowy nowych budynków) do ściśle określonych funkcji oraz wprowadzenie zagospodarowania o charakterze rekreacyjno-sportowym.

Nie ma możliwości likwidacji istniejącej drogi poprzez ustalenia przyjęte w planie miejscowym.

2) **uwaga dotyczy:** *Teren A, zmniejszyć teren drogi dojazdowej na terenie A do wymogów przepisów p.poż. Parking samochodów, wjazd na teren ZL-A tylko dla osób uprzywilejowanych i służb ZLP. Parking dla korzystających z terenu objętego planem zlokalizować między ogrodzeniem, a ulicą Słupską, parking płatny.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zmniejszenie szerokości istniejącej drogi dojazdowej nie jest możliwe do regulacji w planie miejscowym. Odpłatność za parkingi czy określenie wjazdu dla konkretnych uprawnionych grup również nie podlegają regulacjom planu.

Przeanalizowano usytuowanie parkingu między ogrodzeniem a ul. Słupską, jednak rozwiązanie to nie jest korzystne np. ze względu na istniejące zadrzewienia. Dla rozwoju wyznaczonych stref sportowo-rekreacyjnych w planie zapisano możliwość lokalizacji naziemnych miejsc postojowych w formie parkingów w zieleni w granicach tych stref. Należy zaznaczyć, że na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (art. 3 pkt 2) lasem jest również grunt związany z gospodarką leśną wykorzystywany na parkingi leśne. W zależności od potrzeb usytuowanie parkingu leśnego na terenie lasu będzie więc możliwe na podstawie przepisów odrębnych.

3) uwaga dotyczy: Ciągi pieszo-rowerowe

Nanieść na plan istniejący ciąg pieszo-rowerowy od ulicy Polanowskiej (zgodnie z mpzp Polanowska) na wysokości ulicy Elbląskiej, wzdłuż wschodniej granicy planu.

Projektowany ciąg pieszo-rowerowy z ulicy Polanowskiej zgodnie z mpzp poprowadzić przez teren planu na podstawie propozycji w dukuie leśnym wzdłuż ulicy Słupskiej w kierunku ulicy Białoborskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na rysunku planu wskazano orientacyjny przebieg głównych ciągów pieszych lub rowerowych i wymaganych planem duktów leśnych. Podkreślić należy, że dopuszczono lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, lub duktów leśnych innych niż wskazane na rysunku planu, w związku z tym wprowadzanie zmian w tym zakresie nie jest uzasadnione.

4) uwaga dotyczy: Infrastruktura techniczna

Energetyka

Wnioskować do Enea S.A. o skablowanie linii 110 kw. Istniejąca szerokość pasa ochronnego ca. 16-20 metrów. Szacunkowa liczba odzyskanej powierzchni na nasadzenia kompensacyjne wielkości ca 2,1 ha.

Kanalizacja sanitarna

Istnieje możliwość zrzutu ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji w skrzyżowaniu ulic Słupskiej i Międzyzdrojskiej poprzez układ pompowni zlokalizowanych na terenie ZLA i ZD. Zapis Aquanetu o dopuszczeniu odprowadzenia ścieków do szamb lokalnych można by uznać za możliwy do realizacji przy istnieniu altanek, a nie domów mieszkalnych. ROD w tym obszarze spełniają funkcję małych osiedli mieszkaniowych w kompleksie leśnym o czym świadczy ilość skrzynek listowych. Przykład rozbudowy altanki na zdjęciu nr. 9.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Kwestie dotyczące infrastruktury technicznej w zakresie wskazanym w uwadze nie są regulowane w planach miejscowych. W granicach planu miejscowego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Przez teren planu nie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (110 kV), o której mowa w uwadze. Skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej nie jest możliwe do regulacji w planie. Jednakże ustalono zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Sposób odprowadzenia ścieków z obszaru planu regulowany jest przez przepisy odrębne. W planach miejscowych nie powtarza się zapisów wynikających z nadrzędnych aktów prawnych. Ponadto plan miejscowy nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie ROD (oznaczonym w mpzp symbolem ZD).