

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego, A. Szamarzewskiego i Polnej” 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 (ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

1. Zgłaszający uwagi: Zarząd Osiedla Jeżyce.

- 1) uwaga: Wykreślenie zapisu z projektu przedmiotowego mpzp §4 pkt 4) w całości i zastąpienie tego paragrafu zapisem: „zakaz budowy nowych oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących parterowych budynków usługowych, handlowych i garażowych, a także dokonywania zmiany sposobu użytkowania tych obiektów”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Zapis w § 4 pkt 4 („dopuszcza się, w przypadku istniejącej zabudowy, której lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, zmianę sposobu jej użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu”) jest standardowym elementem uchwał planistycznych regulującym sytuacje budowlane, które nie spełniają wszystkich norm ustalonych miejscowym planem. Może to dotyczyć np. istniejącej wysokości czy położenia w stosunku do linii zabudowy. Jego wykreślenie lub wprowadzenie proponowanego zakazu może skutkować wstrzymaniem jakichkolwiek działań z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej ze względu na niezgodność istniejącej zabudowy ze wszystkimi ustaleniami planu oraz doprowadzić w konsekwencji do nadmiernego i nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności. Regulacja zawarta w § 4 pkt 4 pozwala na ograniczone działania budowlane, które muszą pozostać w zgodzie z ustaleniami planu.

- 2) uwaga: Wprowadzenie zapisu do projektu przedmiotowego mpzp dot. kolorystyki elewacji frontowych i dachów w odniesieniu do historycznej zabudowy z okresu do II wojny światowej włącznie: „na elewacji kolory jasne, pastelowe, zakaz stosowania kolorów jaskrawych, w tym na detalach architektonicznych (balustradach), przy czym kolorystykę dachów ogranicza się do odcieni czerwieni i brązu lub ceglastoczerwonych”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Teren objęty miejscowym planem ma historycznie zróżnicowaną strukturę urbanistyczną i architektoniczną. Poszczególne jego części są zróżnicowane w zakresie elewacji frontowych, konstrukcji i wykonania dachów itd. Wprowadzenie zaproponowanego w uwadze zapisu o ograniczeniu oraz uszczegółowieniu kolorystyki i form architektonicznych poszczególnych części budynków wprowadziłoby nadmierną reglamentację dostępnych możliwości technicznych. Ponieważ zarówno cały obszar miejscowego planu, jak i poszczególne budynki położone na jego terenie objęte są ochroną konserwatorską (wpisy do rejestru zabytków pod numerami A239 oraz A415, gminna ewidencja zabytków, budynki chronione planem), ostateczna decyzja o kolorystyce i wykorzystanych materiałach oraz o kompozycji architektonicznej najważniejszych, z punktu widzenia przestrzeni publicznych, części budynków zapadnie po uzgodnieniach z Miejskim Konserwatorem Zabytków w ramach procedury z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej.

- 3) uwaga: Zróżnicowanie w tekście mpzp zapisów dot. kąta nachylenia dachów stromych w odniesieniu do poszczególnych terenów oznaczonych symbolami MW i MW/U”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Teren objęty miejscowym planem ma historycznie zróżnicowaną strukturę urbanistyczną i architektoniczną. Poszczególne jego części są zróżnicowane w zakresie elewacji frontowych, konstrukcji i wykonania dachów itd. Wprowadzenie zaproponowanego w uwadze zapisu o ograniczeniu i uszczegółowieniu form dachów wprowadziłoby nadmierną reglamentację dostępnych możliwości technicznych. Ponieważ zarówno cały obszar miejscowego planu, jak i poszczególne budynki położone na jego terenie objęte są ochroną konserwatorską (wpisy do rejestru zabytków pod numerami A239 i A415, gminna ewidencja zabytków, budynki chronione planem), ostateczna decyzja o konstrukcji dachów zapadnie po uzgodnieniach z Miejskim Konserwatorem Zabytków w ramach procedury z zakresu administracji

architektoniczno-budowlanej. Miejscowy plan w tym zakresie reguluje nieprzekraczalne granice, które stanowią będą ramy projektu architektonicznego.

2. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna.

- 1) uwaga: Uwaga do §4 pkt 2 d: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakazuje się lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych od strony terenów komunikacji na elewacjach budynków oraz na połaciach dachowych”. Wnoszę doprecyzowanie zakazu tylko do dachów stromych na całym obszarze objętym planem lub o usunięcie zakazu na obszarze 2U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Teren objęty miejscowym planem ma historycznie zróżnicowaną strukturę urbanistyczną i architektoniczną. Wprowadzenie zaproponowanego w uwadze zapisu i ograniczenie tego zakazu wyłącznie do budynków z dachami płaskimi doprowadziłoby do możliwości dowolnego montowania tych urządzeń w przypadku takich budynków. Cały obszar miejscowego planu, a także poszczególne budynki położone na jego terenie objęte są ochroną konserwatorską (wpisy do rejestru zabytków pod numerami A239 i A415, gminna ewidencja zabytków, budynki chronione planem), stąd wykluczono możliwości montażu tego typu urządzeń w sposób zakłócający odbiór historycznej zabudowy z przestrzeni publicznych w przypadku każdego budynku, niezależnie od konstrukcji jego dachu.

- 2) uwaga: Uwaga do §11 pkt 1 f: „W zakresie paramentów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U – ustala się na terenie 2U wysokość budynków nie większą niż 6 m”. Ustalenie w projekcie planu wysokości budynku na nie większą niż 6 m stwarza możliwość wyburzenia obecnie istniejącego pawilonu i zastąpienia go dwukondygnacyjnym budynkiem handlowym (2x3 m). Wnoszę o zmianę wysokości z 6 m na 4,5 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Obecna wysokość budynku wg informacji geodezyjnych może przewyższać wskazaną w uwadze wartość 4,5 m. Poprzez określenie w planie wysokości budynku na 6 m nie dopuszcza się możliwości nadmiernej rozbudowy i zwiększania liczby kondygnacji, a reguluje się ewentualną ingerencję w parametry techniczne budynku. Pozwala to także zastosować rozwiązania techniczne, które wymagać będą zwiększenia obecnej wysokości do maksymalnie 6 m. Cały obszar planu objęty jest ochroną jako fragment zespołów urbanistyczno-architektonicznych najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania (wpis do rejestru zabytków pod

numerem A239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.), co oznacza konieczność uzgodnienia wszelkich prac związanych z budynkiem z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

3. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne.

uwaga: Konieczność zachowania i ochrony budynku gospodarczego – pamiątki kultury bamberskiej, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 239 decyzją z 6.10.1982 r., zlokalizowanego między posesjami na ul. J. H. Dąbrowskiego 92 – 94 – 94a i ul. Galla Anonima 7, (działka oznakowana na planie zagospodarowania symbolem 1U; obiekt zakreskowany kolorem żółtym). Ochrona tego zabytku wymaga całkowitej rezygnacji z zabudowy na w/w działce i otoczenia go zielenią, najlepiej zaprojektowaną tak, by całość stanowiła namiastkę dawnego jeżyckiego krajobrazu wiejskiego i mogła stać się ważnym punktem turystycznym jeżyckiego szlaku bamberskiego oraz służyć wypoczynkowi i spotkaniom mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Cały obszar planu objęty jest ochroną jako fragment zespołów urbanistyczno-architektonicznych najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania (wpis do rejestru zabytków pod numerem A239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.). Dodatkowo wskazany w uwadze budynek gospodarczy objęty jest ochroną planistyczną poprzez zapis w § 6 pkt 3 uchwały miejscowego planu dotyczący zachowania wysokości sytuowania gzymsów, kąta nachylenia połaci dachowych, elewacji frontowych i kompozycji elewacji budynku wraz z detalami architektonicznymi, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania. Taka konstrukcja planu z jednej strony nakłada obowiązek uzgodnienia wszelkich prac związanych z budynkiem z Miejskim Konserwatorem Zabytków, z drugiej ogranicza możliwość ingerencji w substancję budowlaną jedynie do zakresu określonego w planie, dopuszczając jednocześnie dostosowanie budynku do nowych funkcji.

4. Zgłaszający uwagę: Zarząd Osiedla Jeżyce.

uwaga: W § 4 pkt 2 lit. d należy zmienić zapis z: „klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych na elewacjach budynków oraz na połaciach dachowych” na: „klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych na elewacjach budynków oraz na połaciach dachowych, z wyłączeniem dachów płaskich”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Teren objęty miejscowym planem ma historycznie zróżnicowaną strukturę urbanistyczną i architektoniczną. Wprowadzenie zaproponowanego w uwadze zapisu o wyłączeniu z ograniczenia lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych od strony terenów komunikacji na elewacjach budynków oraz na połaciach

dachowych w przypadków budynków z dachami płaskimi doprowadziłoby do sytuacji możliwości dowolnego montowania tych urządzeń. Cały obszar miejscowego planu, a także poszczególne budynki położone na jego terenie objęte są ochroną konserwatorską (wpisy do rejestru zabytków pod numerami A239 i A415, gminna ewidencja zabytków, budynki chronione planem), stąd konieczne było wykluczenie możliwości montażu tego typu urządzeń w sposób zakłócający odbiór historycznej zabudowy z przestrzeni publicznych w przypadku każdego budynku, niezależnie od konstrukcji jego dachu.