

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu Przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji w dniu 24 września 2023 r., tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagi: Jeronimo Martins Polska S.A.

1. uwaga dotyczy: określenia linii zabudowy na terenie 4U od granic działki w odległości 6 m, zgodnie z załącznikiem oraz dopuszczenia wysunięcia zadaszeń i elementów dekoracyjnych budynków przed nieprzekraczalną linię zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu przesunięto w kierunku wschodnim nieprzekraczalną linię zabudowy na wnioskowaną odległość, przez co umożliwiono zbliżenie budynku na terenie 4U do drogi wewnętrznej (teren 1KR). Natomiast, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo od północy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie 3MW oraz z uwagi na istniejące nasadzenia drzew na tyłach budynku usługowego na terenie 4U, nie znaleziono uzasadnienia dla likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy w północnej części terenu 4U.

Ponadto w projekcie planu wprowadzono dodatkowe dopuszczenie wysunięcia zadaszeń przed nieprzekraczalną linię zabudowy. Natomiast, ze względu na niezdefiniowane pojęcie elementów dekoracyjnych budynku, nie zmieniono projekt planu w tym zakresie.

2. uwaga dotyczy: dopuszczenie na terenie 4U dodatkowo wiat gospodarczych i technicznych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu na wszystkich terenach usług oznaczonych symbolem U dopuszczono lokalizację wyłącznie wiat rowerowych, uniemożliwiając tym samym realizację wiat służących innym funkcjom. Takie ustalenie ma na celu wyeliminowanie różnego rodzaju wiat gospodarczych lub technicznych, które stanowią

niepożądaną formę zagospodarowania na osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Materiały, które mogłyby być przechowywane pod tego typu wiatami, ze względu na zachowanie ładu przestrzennego i estetyki krajobrazu, powinny znaleźć się w częściach gospodarczych lub technicznych budynków usługowych.

3. uwaga dotyczy: zmian w § 22 pkt 9 umożliwiających lokalizację części stanowisk postojowych dla samochodów na przyległych terenach: KR, KOP lub KOP-KOG oraz w § 22 pkt 11 dopuszczających na terenie 4U lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenie KR.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu wprowadzono dla terenów: MW, UE, UZ i U dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla samochodów na przyległych terenach: KR, KOP lub KOP-KOG również dla obiektów, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m.

Jednocześnie, ze względu na fakt, że na terenie 4U istnieją już obiekty usługowe, które spełniają normatyw parkingowy w zakresie liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w miejscach wskazanych w decyzjach administracyjnych, nie ma uzasadnienia zwalnianie w całości z obowiązku lokalizacji jakichkolwiek miejsc postojowych na terenie 4U. Natomiast w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów usługowych, część normatywu parkingowego, tak jak w przypadku pozostałych terenów usług w granicach planu, należy spełnić na terenie działki inwestycyjnej. Jest to ogólna zasada przyjęta na większości osiedli modernistycznych i nie ma uzasadnienia odstępowanie od niej w tym przypadku.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu 1U na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW lub ewentualnie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U o powierzchni zabudowy 64% - 93%, maksymalnej wysokości do 52 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 10% - 25% terenu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Należy podkreślić, że struktura przestrzenna os. Rzeczypospolitej zrealizowana została w całości na podstawie planu realizacyjnego. Osiedle to stanowi zakończone założenie urbanistyczne, u podstaw którego leżała lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej o niskie jedno- lub dwukondygnacyjne obiekty usługowe, w tym usługi oświaty i zdrowia. Chcąc chronić omówioną wyżej strukturę, sporządzono projekt planu, który w dużej mierze inwentaryzuje istniejące zagospodarowanie i nie dopuszcza do dogęszczenia zakończonego układu urbanistycznego nowymi budynkami wielorodzinnymi po to, aby nie zaburzyć ładu przestrzennego modernistycznego założenia.

Ustalone w planie miejscowym zasady kształtowania ładu przestrzennego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z 24 stycznia 2017 r.). Wizja Miasta określa, iż „Poznań w 2030 roku jest wielopokoleniową wspólnotą ludzi zamieszkujących zielone, przyjazne i dobrze skomunikowane osiedla”. Jednym z celów szczegółowych Strategii jest: zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter, a także uczynienie Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport. W trakcie sporządzania projektu planu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”, Rada Osiedla Rataje oraz mieszkańcy osiedla jednoznacznie opowiadali się przeciwko lokalizacji na terenie osiedla nowych budynków wielorodzinnych.

W związku z powyższym dogęszczanie osiedla wskazanym w uwadze wysokim budynkiem wielorodzinnym na wnioskowanej działce naruszałoby całe założenie urbanistyczne os. Rzeczypospolitej oraz zaburzyłoby jego ład przestrzenny.

§ 3

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1. uwagi dotyczą: wyrażenia pozytywnej opinii dla rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu i jednocześnie postulatu niewprowadzania żadnych zmian do projektu.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Zasadniczo pisma stanowią pozytywną opinię dla wszystkich rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zaproponowanych w projekcie planu, jednak uwzględniając fakt, że zawierają prośbę o niewprowadzanie żadnych zmian do projektu planu zakwalifikowano je jako uwagi. Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wprowadzono do niego żadnych istotnych zmian w zakresie przeznaczenia terenów, jak również parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania. Jednak, ze względu na uwzględnienie części uwag dotyczących: linii zabudowy, kwestii infrastruktury technicznej, etapowania realizacji elementów dróg oraz zapisów dotyczących normatywu parkingowego, a co za tym idzie wprowadzenie kilku zmian w wyżej wymienionych zakresach, należało uznać, że przedmiotowa uwaga została w części nieuwzględniona.