

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie alei Wielkopolskiej – część A” w Poznaniu w trakcie I i II wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

- 1) uwaga dotyczy:** Wnoszę o ustalenie dla terenu 5MN takich samych parametrów jak dla terenu 1MN, czyli powierzchnia zabudowy 35%, intensywność zabudowy do 2,0 wysokość 13,5 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany parametru powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Jednakże biorąc pod uwagę walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru nie uwzględniono części uwagi dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować nową zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską oraz zachować dawny charakter Sołacza.

2. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Rowerowy Poznań – „Sekcja Rowerzystów Miejskich”

- 1) uwaga dotyczy:** Wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu 1KD-L – zmianę klasy drogi na KD-D i wyznaczenie na terenie:

- a) torowiska
- b) pieszo – jezdni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Aleja Wielkopolska jest częścią układu komunikacyjnego łączącego ul. Pułaskiego z ul. Nad Wierzbakiem. Zmiana północnego odcinka drogi publicznej alei

Wielkopolskiej na pieszo-jednię spowoduje przeniesienie ruchu kołowego na jej południowy odcinek. Przyczyni się to do znaczącego obciążenia skrzyżowania z trasą tramwajową oraz skrzyżowania ul. Nad Wierzbakiem i ul. Litewskiej.

3. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) uwaga dotyczy:** Proszę o przeanalizowanie możliwości skorygowania parametrów i funkcji planowanej zabudowy z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, funkcji lub istniejącego zagospodarowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie skorygowania układu zabudowy, parametrów powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla części terenów. Jednakże biorąc pod uwagę walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru, nie uwzględniono uwagi w większym zakresie.

- 2) uwaga dotyczy:** Proszę o przeanalizowanie możliwości skorygowania parametrów i funkcji planowanej zabudowy z uwzględnieniem wydanych decyzji administracyjnych dotyczących realizacji budynków, budowli lub inwestycji celu publicznego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została zaakceptowana w części poprzez uwzględnienie większości decyzji administracyjnych.

- 3) uwaga dotyczy:** Proszę o przeanalizowanie możliwości skorygowania ustaleń dotyczących istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej oraz układu drogowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie skorygowania przebiegu istniejącego kolektora deszczowego na terenie 2KD-Z.

- 4) uwaga dotyczy:** Proszę o aktualizację ustaleń dotyczących dróg publicznych z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg publicznych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie skorygowania zapisu dotyczącego elementów układu drogowego.

4. Zgłaszający uwagi: Habitat Architekci Sp. z o.o.

- 1) uwaga dotyczy:** Wnoszę o uwzględnienie zapisów ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr: 319/2022 z 13.06.2022 – budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dz. nr 19/2 i 19/4.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części – w zakresie formy zabudowy, funkcji i powierzchni zabudowy. Jednakże plan ustala zabudowę niższą o 0,5 m względem wysokości ustalonej w decyzji administracyjnej. Biorąc pod uwagę walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru, nie uwzględniono uwagi w większym zakresie.

- 2) uwaga dotyczy:** Wnoszę o umożliwienie na wskazanej działce lokalizacji budynku jednorodzinnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części – poprzez umożliwienie zachowania istniejącej zabudowy. Jednakże biorąc pod uwagę walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru, nie uwzględniono uwagi w większym zakresie.

- 3) uwaga dotyczy:** Wnoszę o ograniczenie zakresu drogi do północnego pasa tj. przesunięcie ruchu bliżej zabudowy od strony północnej. Proponuję maksymalne zwężenie pasa utwardzeń, wprowadzenie zieleni izolacyjnej i odcięcie linii garaży od głównego pasa pieszo-rowerowo-samochodowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczony w planie teren drogi klasy lokalnej (4KD-L) uwzględnia przebieg infrastruktury technicznej, tj. kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz magistrali ciepłej. Pas drogowy stanowi rezerwę trenu, na którym nie przesądza się o szczegółowym przebiegu jezdni. Zapisy planu umożliwiają lokalizację zieleni w południowej części terenu drogowego po uzgodnieniu z gestorami sieci.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagi: TUMOR3D SP. ZO.O.

- 1) uwaga dotyczy:** Dla terenu ZP wnosi się o możliwość zlokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów osobowych ogólnodostępnych dla mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części. Zgodnie z zapisami projektu planu na obszarze ZP dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie przesądza się, czy mają być to miejsca ogólnodostępne.

- 2) **uwaga dotyczy:** Dla terenu 5MW/U - wnosi się o dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części. Projekt planu dopuszcza możliwość rozbudowy budynku w ograniczonym zakresie. Zlokalizowany jest on na obszarze zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania wpisanego do rejestru zabytków i znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

- 3) **uwaga dotyczy:** Dla terenu 5MW/U - wnosi się o dopuszczenie możliwości lokalizacji większej ilości lokali niż 6.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na obszarze zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania wpisanego do rejestru zabytków i znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. W celu ochrony i zachowania charakteru dzielnicy oraz parametrów zabudowy typu willa miejska projekt planu ogranicza możliwość realizacji dowolnej liczby lokali.

- 4) **uwaga dotyczy:** Wnosi się o dopuszczenie możliwości powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty planem stanowi fragment dzielnicy Sołacz i jest częścią fragmentu zachodniego klina zieleni. W celu zachowania charakteru historycznej dzielnicy oraz ochrony zieleni projekt planu ustala m.in. strefy zieleni, strefy ogrodów zagospodarowane zielenią oraz ustala wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

- 5) **uwaga dotyczy:** Estakada biegnąca w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 5MW/U dyskwalifikuje tak wysoki wzrost wartości nieruchomości.

UZASADNIENIE: Teren oznaczony w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako 5MW/U znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Estakady Pst . Takie usytuowanie powoduje, że działki znajdujące się na w/w terenie znajdują się w innej sytuacji niż większość terenów sąsiednich objętych zabudową mieszkaniową oznaczonych np. jako 4 MW/U, 6 MW/U. Spółka TUMOR3D wnosi o szczególne

potraktowanie obszaru 5MW/U. Sąsiedztwo Estakady w dużej mierze rzutuje negatywnie na wartość nieruchomości i możliwości jej rozwoju.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.