

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Umultowo Wschód – rejon ulicy Jasne Błonie” 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

- 1) uwaga dotyczy:** Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalić jako obowiązujące, niezmiennie linie zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami planu jest w znaczącym stopniu zabudowany. Istniejące budynki są położone w różnych odległościach oraz pod różnymi kątami względem granic działek oraz dróg. Ponadto w głębi kwartału znajduje się zabudowa, stąd wprowadzanie obowiązujących linii zabudowy nie znajduje uzasadnienia.

- 2) uwaga dotyczy:** Szpaler drzew wzdłuż ulicy Naramowickiej kontynuować przez cały obszar zakresu planu ze wskazaniem na dalszą kontynuację w kierunku południowym i północnym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczone w planie rzędy drzew mają charakter orientacyjny. Natomiast w południowej części ulicy Naramowickiej znajdującej się w granicach planu zostało zaprojektowane skrzyżowanie z ulicą Zagajnikową (wraz z projektowaną trasą tramwajową), które – z uwagi na założone wyposażenie drogi – uniemożliwia zlokalizowanie tam drzew.

- 3) uwaga dotyczy:** Na podstawie załącznika 2A należy pokazać na rysunku planu dedykowany pas zieleni średniowysokiej i wysokiej wzdłuż ulicy Kopcowej a obszar ZP włączyć integralnie w tenże pas zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica Kopcowa jest poza granicami planu.

- 4) uwaga dotyczy:** Wprowadzić obowiązek “domknięcia” pierzei ul Kopcowej w przypadku przyszłej zabudowy na działce 23/1 od strony południowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ustala lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego, a z obecnego stanu zagospodarowania działki 23/1 wynika, że w jej granicach znajdują się już budynki mieszkalne.

- 5) uwaga dotyczy:** Wprowadzić zapisy gwarantujące spójność rodzaju zabudowy pod względem architektonicznym w kontekście pierzei ulic okalających teren planu i ulicy wewnętrznej oznaczonej jako KDD.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami opracowania jest w znaczącym stopniu zabudowany. Istniejąca zabudowa to zarówno zabudowa wolno stojąca, jak i zabudowa bliźniacza. Z tego względu plan dopuszcza zabudowę jednorodzinną – wolno stojącą i bliźniaczą. Wynika to również z powierzchni niezagospodarowanych działek, jak i zagospodarowania działek sąsiednich, np. zabudowa bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Przyjęty charakter zabudowy wpisuje się w kontekst istniejącego kwartału zabudowy.

- 6) uwaga dotyczy:** Włączyć do planu studia przypadku pokazujące preferowaną estetykę zagospodarowania terenu ZP w zakresie:

- i. Kolorystyki urządzeń zapewniającej zasady właściwego kontrastu i inkluzywności,
- ii. Kolorystyki i materiałów użytych do wykończenia elewacji zabudowy tymczasowej.
- iii. Kolorystyki i tekstury nawierzchni na proponowanym placu zabaw.
- iv. Zieleni niskiej i wysokiej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu jest sporządzany na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które szczegółowo precyzuje zawartość planu miejscowego, zarówno jego części tekstowej, jak i graficznej. Rozporządzenie nie przewiduje zamieszczania w planach miejscowych studiów przypadku.

Szczegółowe rozwiązania dla zieleni, nawierzchni, materiałów wykończeniowych będą wynikać z projektu zagospodarowania terenu ZP.

- 7) uwaga dotyczy:** Wskazania lokalizacji MP do obsługi terenu ZP na urządzonych stanowiskach wzdłuż ul. Kopcowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica Kopcowa jest poza granicami planu. Ponadto wyznaczony teren ZP – ze względu na niewielką powierzchnię ok. 880 m² oraz lokalizację w zasięgu dojścia pieszego – stanowi zaplecze rekreacyjne dla lokalnych mieszkańców. W związku z powyższym nie ustala się wskaźników parkingowych.

- 8) **uwaga dotyczy:** Wprowadzenie zapisów gwarantujących zapewnienie architektonicznej spójności wizualnej (tzw. look&feel) dla zabudowy nowo-powstającej i dla budynków istniejących, które będą podlegać modernizacji lub zmianom po uchwaleniu planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami planu jest w znaczącym stopniu zabudowany. Plan ustala spójność parametrów w zakresie wysokości zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych dla całego obszaru opracowania. Nie ustala się szczegółowych rozwiązań kolorystycznych i materiałowych dla planowanej zabudowy.

Dodatkowo dla zabudowy bliźniaczej projekt planu ustala stosowanie jednakowej wysokości oraz jednolitej formy dachów dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy wspólnej granicy działki budowlanej.

- 9) **uwaga dotyczy:** Wprowadzenie zapisów gwarantujących jakość architektoniczną ogrodzeń od strony ulicy/ulic. Zakazać wszelkich ogrodzeń pełnych, nieprzeziernych, np. pow. 1,0 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) w planie odstąpiono od wprowadzania zapisów regulujących lokalizację ogrodzeń, reklam i małej architektury.

W Poznaniu została podjęta uchwała Nr LXXVIII/1407/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania, która reguluje kwestie m.in. ogrodzeń.

- 10) **uwaga dotyczy:** Umożliwić udział lokalnej społeczności wpływ na kształtowanie proponowanej architektury obiektów poprzez wprowadzenie obowiązku konsultacji koncepcji architektonicznej z np. Radą Osiedla Umultowo i/lub innymi organizacjami lokalnymi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Podczas opracowywania projektu organizowane są spotkania w ramach konsultacji społecznych oraz dyskusji publicznej nad propozycjami planu.

Natomiast procedura uzyskania pozwolenia na budowę jest decyzją administracyjną, która wymaga złożenia wniosku z projektem budowlanym, który następnie jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) zawiadamiane są strony postępowania.

- 11) uwaga dotyczy:** Wprowadzić wskaźnik nasycenia pojazdami samochodowymi na poziomie 2 pojazdów na domostwo/lokal i wprowadzić obowiązek zapewnienia parkowania na terenie działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalenia planu wskazują zapewnienie obowiązku parkowania w granicy nieruchomości, a liczba stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów ustalona została na podstawie zarządzenia Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.

- 12) uwaga dotyczy:** Dla całości zakresu planu odrzucić możliwość zabudowy bliźniaczej ze względu na powstawanie patologicznej zabudowy “czworaczej”. Utrzymać ekstensywny charakter zabudowy. (budynki bliźniacze i tak powstaną z podziałów wtórnych działek w wyniku zabudowy dwu-lokalowej). Przypadek działki 20/5 rozpatrzyć indywidualnie poprzez nałożenie obowiązku przedłożenia i akceptacji przez WUIA koncepcji architektonicznej przez wykonaniem PZT i PAB.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami opracowania jest w znaczącym stopniu zabudowany. Ze względu na małe powierzchnie działek i lokalizowanie budynków na granicy działki, dopuszczono w planie zabudowę bliźniaczą, co było również przedmiotem wniosku o zmianę obowiązującego planu.

Uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga złożenia wniosku z projektem budowlanym, który jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu miejscowego. Kwestie te regulowane są przez przepisy prawa budowlanego.

- 13) uwaga dotyczy:** Dopuszczenie kondygnacji podziemnych tylko w pełni zagłębionych w budynkach nowo powstających.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Lokalizacja kondygnacji podziemnych nie jest obligatoryjna, plan jedynie dopuszcza ich ewentualną realizację. Definicja kondygnacji podziemnej określona została

w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację”.

- 14) uwaga dotyczy:** Wprowadzenie tylko jednego typu dachów na podstawie analizy sytuacji istniejącej i przeważającego typu dachów na terenie objętym planem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z analiz przeprowadzonych w trakcie procedury wynikało, iż w granicach planu występują różnorodne typy dachów. Z tego powodu dopuszczono dachy płaskie i strome, jednocześnie definiując jak należy je rozumieć, wskazując kąty nachylania połaci dachowych. Dodatkowo dla zabudowy bliźniaczej projekt planu ustala stosowanie jednakowej wysokości oraz jednolitej formy dachów dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy wspólnej granicy działki budowlanej.

- 15) uwaga dotyczy:** Szczegółowo opisać dozwoloną orientację dachów (kalenicowo, szczytowo) wraz z opisaniem precyzyjnie dozwolonych kątów spadków etc.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z analiz przeprowadzonych w trakcie procedury wynikało, iż w granicach planu występują różnorodne typy dachów o orientacji zarówno szczytowej, jak i kalenicowej. Z tego powodu dopuszczono dachy płaskie i strome, jednocześnie definiując, jak należy je rozumieć, wskazując kąty nachylania połaci dachowych.

- 16) uwaga dotyczy:** W obszarze oznaczonym jako KDD wprowadzić obowiązek utworzenia szpaleru zieleni wysokiej po minimum jednej ze stron ulicy wewnętrznej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na planowane na terenie KD-D sieci infrastruktury technicznej oraz zapisy rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych w zakresie wymaganej szerokości jezdni, niemożliwe jest obligatoryjne wprowadzenie zieleni wysokiej. Plan ustala zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia.