DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 stycznia 2019 r.

Poz. 932

Elektronicznie podpisany przez:
Arleta Kinga Kwiatkowska
Data: 2019-01-24 11:03:19

UCHWAŁA NR V/49/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 8 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu, opracowany w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć element budynku, wyróżniający się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;

2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;

2) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UC/U;

3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:

a) w przypadku budynków usytuowanych na terenie MW/U przekroczenia linii zabudowy, wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze,

b) w przypadku budynków usytuowanych na terenie UC/U przekroczenia linii zabudowy, od strony pozostającej poza granicami planu ulicy Półwiejskiej, o nie więcej niż 0,5 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, wykusze, przy czym ich szerokość nie może być większa niż 20% szerokości elewacji;

2) w przypadku stosowania dachu stromego, kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych;

3) dla budynków zlokalizowanych na terenie MW/U stosowanie gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich;

4) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

c) klimatyzatorów i wentylatorów na elewacjach frontowych budynków, a w przypadku stosowania dachu stromego również na połaciach dachowych;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) dojść i dojazdów,

b) urządzeń budowlanych,

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,

d) kondygnacji podziemnych,

e) tablic informacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym szpitali, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym wskazanej na rysunku planu strefy zieleni urządzonej, z uwzględnieniem § 13 pkt 5;

3) na terenie KD-D dopuszczenie nasadzenia drzew, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;

4) na terenie KD-D odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie;

5) na terenach UC/U i MW/U odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w granicy działki budowlanej,

6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

7) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę terenu, jako fragmentu układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.03.1980 r. nr A 231;

2) ochronę terenu, jako fragmentu pomnika historii „Poznań - historyczny zespół miasta”;

3) ochronę zabytków archeologicznych w strefach stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu;

4) dla wskazanego na rysunku planu budynku chronionego planem, zachowanie wysokości, ukształtowania bryły, artykulacji elewacji, kąta nachylenia połaci dachowych oraz historycznego detalu architektonicznego, z dopuszczeniem przebudowy i adaptacji zgodnie z przeznaczeniem terenu, a także odtworzenia detalu architektonicznego;

5) na terenie KD-D nakaz nawiązania rysunku posadzki do istniejącej, historycznej nawierzchni brukowej;

6) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz instalacji teletechnicznych na elewacjach frontowych budynków, a w przypadku stosowania dachu stromego, również na połaciach dachowych.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

2) ze względu na położenie w rejonie lotniska Poznań-Ławica ograniczenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 203 m n.p.m., przy czym dla obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten, wysokości te powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym procesami geodynamicznymi, wskazanym na rysunku planu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenie KD-D nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;

3) na terenie KD-D dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci teletransmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się:

1) lokalizację zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej albo usługowej albo śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 99% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%;

4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 3,0 i nie większą niż 7,95, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4;

5) wysokość budynków, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4:

a) do najwyższego punktu dachu – nie mniejszą niż 17 m oraz nie większą niż 24 m,

b) do gzymsu dachowego – nie mniejszą niż 13,5 m oraz nie większą niż 19 m,

c) dla akcentu urbanistycznego wskazanego na rysunku planu, dopuszczenie podwyższenia ustalonej wysokości w lit. a-b, nie więcej niż o 10 m, przy czym powierzchnia akcentu urbanistycznego mierzona po obrysie ścian zewnętrznych nie może być większa niż 10 m^2;

6) dowolną geometrię dachów, z uwzględnieniem § 4 pkt 2;

7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu;

8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 400 m^2;

9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym również zlokalizowanych poza granicą planu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z funkcji terenów poza planem;

10) na działce budowlanej, z wyłączeniem zabudowy zlokalizowanej w strefie o ograniczonej dostępności komunikacyjnej, nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 25, w tym 1 stanowiska dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;

11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowisko postojowe,

b) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 10 stanowisk postojowych,

c) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 15 stanowisk postojowych,

d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 stanowisk postojowych,

e) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,

f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,

g) na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b: 15 stanowisk postojowych.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC/U ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych lub biurowych, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i łącznie nie więcej niż 10 000 m^2;

2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 99%;

3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%;

4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 8,0;

5) wysokość budynków nie mniejszą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 25,5 m, przy czym:

a) szóstą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie jako wycofaną o nie mniej niż 1,2 m względem elewacji budynku od strony pozostającej poza granicami planu ulicy Półwiejskiej,

b) w przypadku realizacji budynku o nie więcej niż 5 kondygnacjach nadziemnych jego wysokość nie może być większa niż 21,5 m;

6) dowolną geometrię dachów, z uwzględnieniem § 4 pkt 2;

7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu;

8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;

9) dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu;

10) na działce budowlanej nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 70, w tym 2 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 10;

12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk postojowych.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D ustala się:

1) klasę drogi dojazdową;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników wzdłuż terenów zabudowy;

4) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;

5) dopuszczenie zagospodarowania wskazanej na rysunku planu strefy zieleni urządzonej, z uwzględnieniem § 9, przez takie elementy, jak:

a) konstrukcje oporowe,

b) schody.

§ 14. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

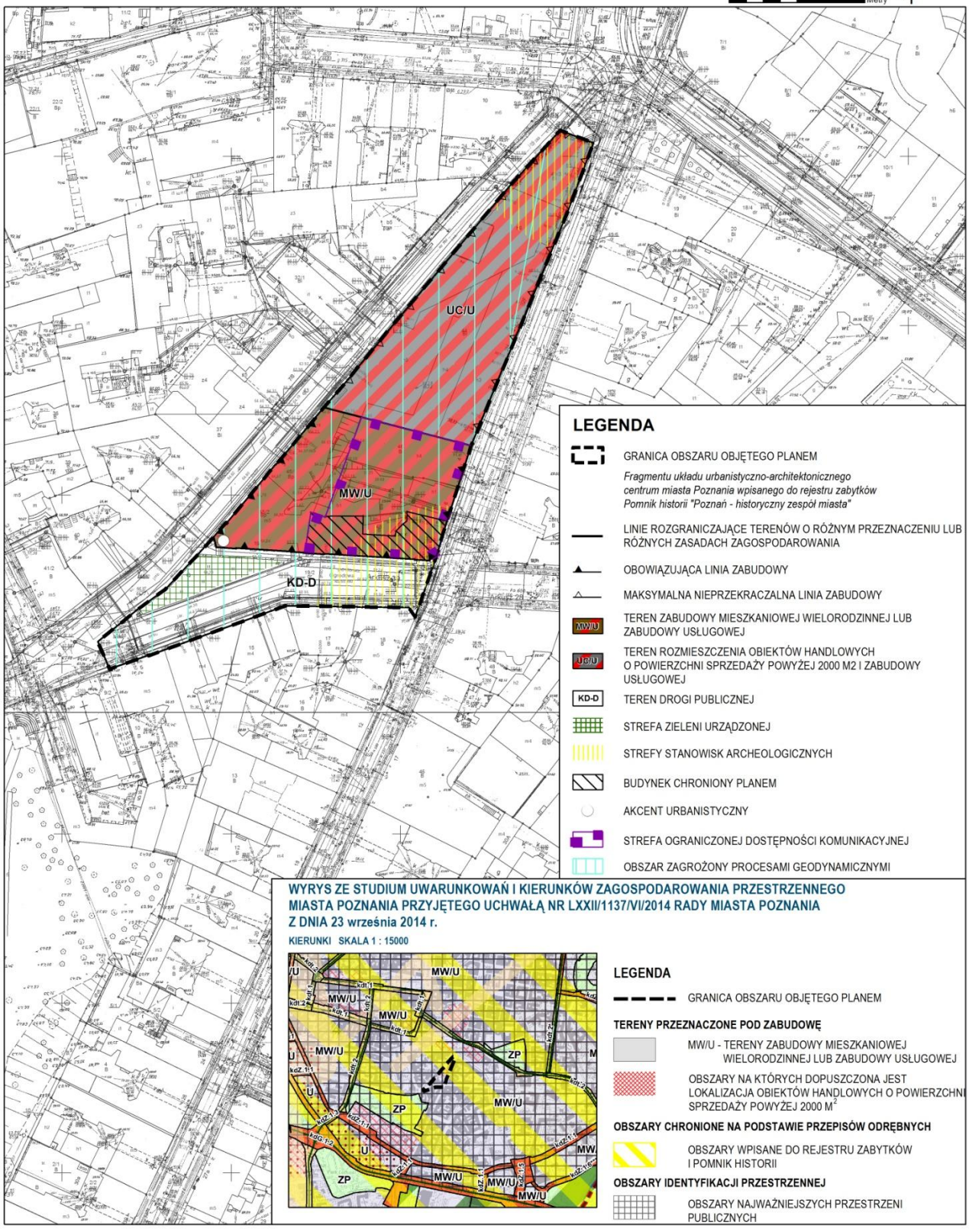
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 1
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu

*mpu
Miejska Pracownia Urbanistyczna

SKALA 1 : 1000
1 cm - 10 m
0 10 20 40 Metry
N



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  Fragmentu układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania wpisanego do rejestru zabytków Pomnik historii "Poznań - historyczny zespół miasta"
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC/U — TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KD-D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ
- STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ
- STREFY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- BUDYNEK CHRONIONY PLANEM
- AKCENT URBANISTYCZNY
- STREFA OGRANICZONEJ DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ
- OBSZAR ZAGROŻONY PROCESAMI GEODYNAMICZNYMI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXXII/1137/VI/2014 RADY MIASTA POZNANIA Z DNIA 23 września 2014 r.

KIERUNKI SKALA 1 : 15000

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

- MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- OBSZARY NA KTÓRYCH DOPUSZCZONA JEST LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2

OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW I POMNIK HISTORII

OBSZARY IDENTYFIKACJI PRZESTRZENNEJ

- OBSZARY NAJWAŻNIEJSZYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/49/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 stycznia 2019r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

1. **Treść uwagi:** Jako Współwłaściciel nieruchomości położonej przy ul. Półwiejskiej 7 w Poznaniu i uczestnik różnych postępowań administracyjnych od 2005 roku dotyczących inwestycji na działkach 44 i 49/3 składam poniżej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu w związku z Obwieszczeniem Miejskiej pracowni Urbanistycznej z 18.12.2017 roku nr MPU-ORZ3/5044-28/C1k/16.

1. Bezwzględnie należy zmienić treść par.4 p-kt 4 lit. C który dotychczas brzmi:

... „c) klimatyzatorów i wentylatorów na elewacjach frontowych budynków, a w przypadku stosowania dachu stromego również na połaciach dachowych;"…

Na

... „ c) Wszelkie urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne należy lokalizować w przestrzeniach zamkniętych (Centralach) wewnątrz budynków, które powinny być połączone z otoczeniem na dachach za pomocą szachtów pionowych nawiewnych i wywiewnych, przy czym przekrój szachtów powinny mieć odpowiednio duże przekroje." ...

Uzasadnienie

Tylko takie rozwiązanie zapewnia właściwy poziom komfortu akustycznego w zabudowie miejskiej, nie generuje dodatkowego hałasu. Powyższe rozwiązanie zostało również zapisane w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla tej

inwestycji na działkach 44 i 49/3 z 29.12.2006 wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska UMP (załącznik nr 1) na stronie 4 zgłoszone przez Powiatowego inspektora sanitarnego postanowieniem nr NS-1-051/6/1-120/06 Wszelkie materiały na ten temat znajdują się w Wu i A UMP. Rozwiązanie takie powinno być standardem w walce z hałasem w mieście Poznaniu. Dodatkowo podaję ze teren ten sąsiaduje bezpośrednio ze szpitalem dziecięcym im. Krysiewicza i rozwiązanie to jest z tego względu jeszcze bardziej konieczne.

Twórcy projektu powinni zapoznać się z w/w Decyzja oraz z opracowaniem powstałym na zlecenie inwestora pt. Studium Ochrony przed Hałasem budynku usługowo - biurowego Deptak w Poznaniu wykonanym przez dr inż. Andrzeja Chyla strona tytułowa opracowania w załączeniu (załącznik nr 2).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Proponowany zapis odnosi się do rozwiązań czysto technicznych, związanych z projektem budowlanym. Wprowadzony w § 4 pkt 4 lit. c zakaz jest istotnym elementem kształtowania ładu przestrzennego poprzez niedopuszczenie wymienionych urządzeń na najbardziej widocznych częściach budynków. Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu postanowieniem nr 231/2017, znak: MKZ-III.6721.35.2016.M, z dnia 26 października 2017 r. Ze względów akustycznych przesądzono tym zapisem o lokalizacji klimatyzatorów i wentylatorów na dachu budynku. Plan nie wyklucza w żaden sposób proponowanego przez składającego uwagę rozwiązania. Przepisy odrębne (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U.2015.1422 j.t.) dopuszczają różnego typu rozwiązania techniczne związane z centralami wentylacyjnymi – od odpowiednich urządzeń poprzez pionowe elementy maskujące, wygłuszające, do najdroższych rozwiązań, czyli chowania tych urządzeń w zamkniętych pomieszczeniach. Składający uwagę nie wykazał, że emisja hałasu jest ponadnormatywna. W zrealizowanym budynku na terenie UC/U omawiane urządzenia są schowane wewnątrz, natomiast nowo realizowany budynek na działkach nr 45/1 i 45/2, ark. 40, obręb Poznań, przedmiotowe urządzenia – zgodnie z pozwoleniem (prawo nabyte) na budowę – będzie miał schowane w osłonie od strony wewnętrznej działki, nie odziałując w ten sposób na otoczenie.

2. **Treść uwagi:** Należy zmienić brzmienie par. 4 p-kt 5 lit.c który dotychczas brzmi:

...„d) kondygnacji podziemnych „...

Na:

...d) Ze względu na stan techniczny i ich konstrukcję kamienic znajdujących się po przeciwnych stronach ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej dopuszcza się

posadowienie budynków na głębokość max. 6,5 m poniżej poziomu terenu lub mniejszej w zależności od konkretnych warunków. Przy czym do rozpierania ścian szczelinowych należy bezwzględnie zastosować metodę rurową lub stropowo - rurową. „....

Uzasadnienie

Na działkach 44 i 49/3 zastosowano kompromisowo głębokość 6,5 m. Gdyby zrealizowano pierwsze wersje projektowe mielibyśmy z dużym prawdopodobieństwem domino katastrof budowlanych na ulicy Krysiewicza , Szymańskiego, Półwiejskiej i Ogrodowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Błędne odwołanie do zapisów uchwały. Proponowany w uwadze zapis nie odwołuje się do zakresu planu miejscowego, tylko technicznych możliwości i przepisów odrębnych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U.2015.1422 j.t.). To w obowiązku właściciela budynku leży utrzymywanie go w odpowiednim stanie technicznym (zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz.U.2017.1332 j.t. – art. 5 ust. 1: Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: pkt 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego), a nie ograniczać ze względu na stan techniczny inne budynki w sąsiedztwie.

3**. Treść uwagi:** Należy precyzyjnie podać w punkcie par. 6 p-kt 4 który budynek jest chroniony planem tj. nr posesji, nr działki i dlaczego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Proponowany w planie zapis jest precyzyjny w związku z wprowadzonym oznaczeniem graficznym definiującym konkretny budynek. Podanie numeru działki lub posesji, który w przyszłości może ulec zmianie, potencjalnie może spowodować wątpliwości interpretacyjne w przypadku odczytywania ograniczeń w przebudowie. Budynek został objęty ochroną na wniosek i zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków, który uzgodnił projekt planu postanowieniem nr 231/2017, znak: MKZ-III.6721.35.2016.M, z dnia 26 października 2017 r.

4. **Treść uwagi:** Należy zmienić treść par. 6 p-kt 6 który brzmi:

... „ 6) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz instalacji teletechnicznych na elewacjach frontowych budynków a w przypadku stosowania dachu stromego również na połaciach dachowych. „ ...

na

... „ 6) Zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz instalacji teletechnicznych na budynkach.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U.2017.2062 j.t.) art. 46, ust. 1: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na ochronę konserwatorską terenu objętego planem jako fragmentu układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.03.1980 r. nr A 231, oraz jako fragmentu pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta", na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków możliwe było wprowadzenie ograniczeń w zakresie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz instalacji teletechnicznych. Jednakże z uwagi na przytoczone przepisy odrębne nie można w planie miejscowym ustanowić zakazów, o które wnioskuje składający uwagę.

5**. Treść uwagi:** Należy usunąć w par. 7 p-kt 2 który brzmi:

... „2) ze względu na położenie w rejonie lotniska Poznań-Ławica ograniczenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 203 m.n.m przy budowlanych czym dla obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten wysokości te powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m.„ ...

Uzasadnienie

Z takiego zapisu wynika, że maksymalna wysokość obiektów budowlanych na rozpatrywanym terenie może wysokość ok. 140 m. Dlatego wskazane jest usunięcie powyższego zapisu ze wzgl. na jego niejednoznaczność. Pomimo wysokości określonych w punkcie par. 11 p-kt 5 lit a i b z ostrożności procesowej bezwzględnie należy tą treść usunąć. Lub ewentualnie zastąpić, że teren objęty planem jest na trasie dolotowej do lotniska, bez podawania szczegółów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapis zgodny z wnioskiem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego (wniosek z dnia 21 października 2016 r., znak ULC-LTL-2/54-1422/01/16, niekwestionowany na etapie uzgodnień) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie

warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.). Ponadto określone w planie parametry dotyczące wysokości budynków są precyzyjne i nie pozwalają na przekroczenie określonych maksymalnych wysokości budynków.

6**. Treść uwagi:** Należy zmienić treść par. 12 p-kt l który brzmi

... „1 lokalizację budynków usługowych lub biurowych, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m.kw lecz nie większej niż 10000 m.kw „...

Na

...” 1. lokalizację budynków usługowych lub biurowych, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m.kw przy czym suma wszystkich powierzchni sprzedaży na terenie objętym rozpatrywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejska, Krysiewicza, Ogrodowa nie może przekroczyć 10000 m.kw . „ ...

Uzasadnienie

Wskutek niejednoznaczności zapisów w projekcie mpzp, mpzp daje możliwość wybudowania lub przebudowania znacznie większych budynków i „wykrojenia„ kilkudziesięciu tysięcy powierzchni sprzedaży co przy górnej granicy wg. WZ. Dla działki 44 i 49/3 nie przekraczającej 2000 m.kw jest dwuznaczne i należy bezwzględnie to poprawić.

7. Należy szczegółowo w punkcie par. 11 p-kt 5 lit c podać co jest akcentem urbanistycznym i jaką może zajmować powierzchnię dachu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwzględnienie uwagi poprzez nadanie brzmienia zapisowi dotyczącemu terenu UC/U: Ustala się 1) lokalizację budynków usługowych lub biurowych, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i łącznie nie więcej niż 10000 m^2.

Nieuwzględniony w zakresie całego planu ze względu na fakt, iż na terenie oznaczonym symbolem MW/U, z uwagi na jego funkcję, nie jest w ogóle możliwa realizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

7**. Treść uwagi:** Należy dopisać punkt.

Zaopatrzenie lokali użytkowych w tym handlowych może odbywać się tylko od ulicy Krysiewicza i ewentualnie Ogrodowej.

Ogólnie mogę powiedzieć, że opracowania dla tego terenu związane z projektem są mało wnikliwe i powierzchowne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Kwestie organizacji ruchu w kompetencji zarządcy drogi nie są przedmiotem regulacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowany projekt planu wywołany został uchwałą Nr XXXIV/569/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. dla obszaru ograniczonego ulicami Ogrodową Krysiewicza i Półwiejską. Projekt planu ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu całego kwartału zabudowy śródmiejskiej oraz został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla Stare Miasto. Stanowi on kontynuację opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Plac Wiosny Ludów – ulica Wysoka" w Poznaniu oraz „W rejonie Pasażu Apollo" w Poznaniu. Celem projektu planu było określenie maksymalnych parametrów zabudowy w kontekście sąsiednich budynków oraz regulacja, z poziomu aktu prawa miejscowego, sytuacji prawnej związanej z obiektem handlowo-usługowym zlokalizowanym na działkach nr 44 i 49/3, ark. 40, obręb Poznań. W większości poruszone w uwagach kwestie, a w szczególności uwagi osoby fizycznej z ul. Szymańskiego, odnoszą się do funkcjonowania i oddziaływania budynku usługowo-handlowego, prowadzonej działalności i czasu pracy. Zrealizowany budynek w długoletnim toku postępowań administracyjnych był zmieniany względem pierwotnych założeń, czego przykładem jest obniżenie budynku handlowo-usługowego od strony kamienic przy ul. Półwiejskiej nr 5, 7, i 9, które de facto – ze względu na układ względem stron świata – znajdują się również w cieniu własnym. Postępowania zakończone pozwoleniami na budowę oraz pozwoleniami na użytkowanie stały się podstawą do określenia zapisów projektu planu miejscowego zarówno dla terenu UC/U, jak i terenu oznaczonego symbolem MW/U.

§ 2

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną reprezentowaną przez: radcę prawnego Konrada Figurskiego, Obrębski Adwokaci i Radcowie Prawni, ul. Podgórna 4/9B, 61-829 Poznań.

1. **Treść uwagi:** Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu.

Działając jako pełnomocnik osoby fizycznej, z powołaniem na załączone pełnomocnictwo, w związku z obwieszczeniem z dnia 18 grudnia 2017 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu na podstawie art. 18 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U.

z 2017 r. poz. 1073 ze zm.; dalej jako: „u.p.z.p.”), wnoszę o uwzględnienie poniższych uwag w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu (dalej jako: „m.p.z.p.”):

1) § (paragrafowi) 12 pkt 5 należy nadać następujące brzmienie: „wysokość budynków nie mniejszą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 4 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 16,5 m”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowana zmiana dotycząca obniżenia budynku do 4 kondygnacji jest niezgodna ze stanem faktycznym. Budynek zrealizowany na podstawie prawomocnych ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. **Treść uwagi:** w § 12 po punkcie 12 należy dodać punkt 13 w następującym brzmieniu: „zakaz stosowania przeszklonych w całości lub w części ścian zewnętrznych w elewacjach budynków położonych od strony pozostającej poza granicami planu ulicy Krysiewicza”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowany zapis jest poza zakresem planu miejscowego. Plan określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nie przesądza zatem o technicznych rozwiązaniach elewacji budynku, jego pełnych lub przeszklonych ścianach. Zastosowanie okien i innego rodzaju przeszkleń ma na celu odpowiednie doświetlenie pomieszczeń budynku. Kwestie te są regulowane przepisami odrębnymi (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U.2015.1422 j.t.). Budynek zlokalizowany u zbiegu ulic Półwiejskiej i Krysiewicza ma charakter nie tylko podkreślający, ale także rozpoczynający pierzeje ulic. Ze względów kształtowania ładu przestrzennego, lokalizacji i estetyki uzasadnione jest, by nie dopuszczać do lokalizacji ślepych ścian. Przeszklenia i transparentność elewacji budynku wpływają na jego lepszy odbiór w przestrzeni i ciekawą artykulację.

3. **Treść uwagi:** w § 12 po punkcie 13 należy dodać punkt 14 w następującym brzmieniu: „nakaz wygaszania źródeł światła sztucznego zlokalizowanych na terenie planu, w szczególności w elewacjach budynków, położonych od strony pozostającej poza granicami planu od ulicy Krysiewicza, w godzinach od 22.00 do 6.00”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowany zapis jest poza zakresem planu miejscowego. Składający uwagę nie podaje podstawy prawnej uzasadniającej wprowadzenie tak dalekich i radykalnych ograniczeń nieregulowanych w żaden sposób przepisami prawa związanymi z planowaniem

przestrzennym. Jedyną kwestię w tym zakresie może regulować z poziomu prawa administracyjnego przepis rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 j.t.), tj. § 293 ust. 6: „Urządzenia oświetleniowe, w tym reklamy, umieszczone na zewnątrz budynku lub w jego otoczeniu, nie mogą powodować uciążliwości dla jego użytkowników ani też przechodniów i kierowców. Jeżeli światło skierowane jest na elewację budynku zawierającą okna, natężenie oświetlenia na tej elewacji nie może przekraczać 5 luksów w przypadku światła białego i 3 luksów w przypadku światła kolorowego lub światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego, ewentualnie pulsującego", oraz tzw. ustawa krajobrazowa, czyli ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774).

4. **Treść uwagi:** w §12 po punkcie 13 należy dodać punkt 14 w następującym brzmieniu: „nakaz stosowania w elewacjach budynków położonych od strony pozostającej poza granicami planu ulicy Krysiewicza przesłon uniemożliwiających przedostawanie się światła sztucznego na zewnątrz budynków".

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowany zapis, dotyczący aranżacji wnętrza budynku, znajduje się poza zakresem planu miejscowego. Składający uwagę nie podaje podstawy prawnej uzasadniającej wprowadzenie tak dalekich i radykalnych ograniczeń, nieregulowanych w żaden sposób przepisami prawa związanymi z planowaniem przestrzennym. Jedyną kwestię w tym zakresie może regulować z poziomu prawa administracyjnego przepis rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 j.t.), tj. § 293 ust. 6: „Urządzenia oświetleniowe, w tym reklamy, umieszczone na zewnątrz budynku lub w jego otoczeniu, nie mogą powodować uciążliwości dla jego użytkowników ani też przechodniów i kierowców. Jeżeli światło skierowane jest na elewację budynku zawierającą okna, natężenie oświetlenia na tej elewacji nie może przekraczać 5 luksów w przypadku światła białego i 3 luksów w przypadku światła kolorowego lub światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego, ewentualnie pulsującego", oraz tzw. ustawa krajobrazowa, czyli ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774).

5. **Treść uwagi:** Ponadto wnoszę o:

5) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej na granicy z obecną działką ewidencyjną nr 49/3, wskazanej w załączniku graficznym nr 1.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowana zmiana dotycząca zmiany wyznaczonej w projekcie planu linii zabudowy jest niezgodna ze stanem faktycznym. Budynek zrealizowany został na podstawie prawomocnych, ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę.

6. **Treść uwagi:** ewentualnie o:

6) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej jako przedłużenie południowo-wschodniej ściany budynku przy Szymańskiego 10 do granicy z obecną działką ewidencyjną nr 49/3, wskazanej w załączniku graficznym nr 2.

Uzasadnienie

I. Uwagi wstępne

(1) W pierwszej kolejności należy podkreślić, że przystąpienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu wiąże się przede wszystkim z inwestycją w zakresie budowy budynku handlowo - usługowego przy ulicy Półwiejskiej 2 w Poznaniu (tzw. „Deptak").

(2) Budynek „Deptak" jest z wielu powodów inwestycją kontrowersyjną, także dlatego, że wydawane decyzje administracyjne, niezbędne do jego wybudowania (decyzja o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę), zostały następnie uchylone bądź podlegały stwierdzeniu nieważności. Wskazywano przy tym, że decyzje te stanowią „pozór stosowania prawa" i jako takie nie powinny stanowić podstawy do wybudowania budynku w kształcie przewidzianym przez projekt budowlany.

(3) Na marginesie pragnę wskazać, że w dniu 7 lutego 2018 r., tj. wczoraj, Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną inwestora w sprawie o uchylenie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, w związku z czym prawomocnie i ostatecznie stwierdzono niezgodność z prawem tej decyzji. Budynek „Deptak" przy ul. Półwiejskiej 2 w Poznaniu został zatem wybudowany na podstawie prawomocnie uchylonego pozwolenia na budowę.

(4) Za uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoi zatem intencja usankcjonowania obecnego nieprawidłowego stanu faktycznego. Wskazują na to wprost wypowiedzi przedstawicieli Urzędu Miasta Poznania. Tytułem przykładu można wskazać wypowiedź Łukasza Olędzkiego, rzecznika Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, w artykule „Poznań: Budynek przy Półwiejskiej może czekać rozbiórka" („Głos Wielkopolski" z dnia 16 stycznia 2018 r.), który stwierdził: „Plan miejscowy ma usankcjonować wcześniejsze decyzje

administracyjne, uregulować sytuację". Zwrócić należy uwagę, że plan został zawnioskowany w niedługim czasie po tym, jak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 czerwca 2015 r. stwierdził, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi „pozór stosowania prawa", na co zwracała uwagę moja Mocodawczyni jeszcze 5 lat wcześniej.

Dowód:

- Wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2015 r., II 2726/13;
- Pismo osoby fizycznej z dnia 21 listopada 2010 r.;

(5) Przed sformułowaniem szczegółowych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trzeba więc jeszcze poczynić uwagę natury ogólnej. Przepisy u.p.z.p. wskazują ogólną zasadę: ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy (art. l ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.). Zgodnie zaś z art. 2 pkt 1 u.p.z.p. przez „ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Nie jest więc rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „sankcjonowanie stanu istniejącego" i dostosowywanie poszczególnych przepisów tego aktu prawnego do budynków już istniejących. Nabiera to szczególnego znaczenia zwłaszcza w kontekście niezgodności poszczególnych budynków z wymogami powszechnie obowiązujących przepisów prawa (w tym warunków technicznych). Tak sformułowany miejscowy plan byłby w istocie legalizacją stanów faktycznych rażąco niezgodnych z prawem.

II Wysokość budynków i liczba kondygnacji nadziemnych

(6) Uwaga pierwsza, odnosząca się do wysokości budynków sytuowanych na terenie oznaczonym w m.p.z.p. jako UC/U, jest spowodowana troską nasłonecznienia budynków sąsiadujących z terenem oznaczonym jako UC/U, zwłaszcza kamienicy przy ul. Szymańskiego 10 (u zbiegu z ulicą Szymańskiego). Powyższe zagadnienia wiążą się ściśle z kwestią zachowania odpowiedniej odległości od sąsiednich budynków.

(7) Jeżeli chodzi o zagadnienie nasłonecznienia budynku usytuowanego przy ul. Szymańskiego 10/Krysiewicza, to należy zauważyć, że odległość przedmiotowego budynku od ściany budynku położonego przy ul. Półwiejskiej 2 wynosi zaledwie 8 metrów. W aktach sprawy dot. zatwierdzenia projektu budowlanego, na podstawie którego wybudowano budynek „Deptak" znajdują się wyjaśnienia projektanta, który wskazuje, iż wobec budynku

przy ul. Szymańskiego 10/Krysiewicza występuje przynajmniej dziewięćdziesięciominutowe nasłonecznienie w godzinach od 8.00 do 9.30, co jednak budzi wątpliwości w świetle załączonych rysunków, na których – w tym czasie – kamienica przy ul. Szymańskiego 10 znajduje się w znacznej mierze w strefie zacienionej.

(8) Trzeba także wskazać, iż budynek położony przy ul. Półwiejskiej 2 nie jest usytuowany w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej, lecz stanowi kreację nowego kwartału – główny element kompozycji urbanistycznej ulic Krysiewicza i Półwiejskiej oraz placu Wiosny Ludów. Nie jest zatem zasadne przyjęcie zaledwie półtoragodzinnego okresu nasłonecznienia (§60 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.; dalej jako: „w.t.b.”). Należy zatem przyjąć trzygodzinny okres nasłonecznienia w godzinach od 7.00 do 17.00 (§60 ust. 1 w.t.b.).

(9) Trzeba nadto podkreślić, że w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę budynku położonego przy ul. Półwiejskiej 2 ujawniły się nieprawidłowości w zakresie odległości tegoż budynku od budynku położonego naprzeciw, przy ul. Półwiejskiej 7 – a co za tym idzie, także w zakresie wymaganego przepisami nasłonecznienia lokali mieszkalnych. Budynek położony przy ul. Półwiejskiej 7 jest oddalony o około 12 metrów od budynku handlowo-usługowego przy ul. Półwiejskiej 2. Nie można więc nie dostrzec, że nieprawidłowości dotyczące nasłonecznienia budynku przy ul. Szymańskiego 10 są jeszcze dalej idące, bowiem ten budynek jest oddalony od budynku handlowo-usługowego o jedynie 8 metrów.

III Ochrona przed światłem sztucznym

(10) Uwaga dotycząca zastosowania środków chroniących mieszkańców budynków sąsiednich przed światłem sztucznym, dochodzącym do mieszkań z budynku „Deptak” jest w pierwszej kolejności powodowana wzmiankowaną już niewielką odległością między budynkiem „Deptak” a budynkiem położonym przy ul. Szymańskiego 10. Powoduje ona nie tylko brak dostępu do światła słonecznego w ciągu dnia, ale również nadmiar światła sztucznego w lokalach mieszkalnych w ciągu nocy. Światło sztuczne jest emitowane m.in. przez reklamy czy też lampy umieszczone na zewnątrz obiektu. Ponadto, z uwagi na przeszklenie ścian budynku „Deptak”, do sąsiednich lokali mieszkalnych przedostaje się również światło z wnętrza budynku. Sytuacja ta jest szczególnie dotkliwa po zachodzie słońca.

(11) Należy wskazać, że wyżej opisana sytuacja ma niekorzystny wpływ na zdrowie mieszkańców sąsiednich budynków. Jak bowiem wskazuje się w literaturze, „Sztuczne

światło opóźnia wieczorną syntezę melatoniny, pobudzając jednocześnie aktywność mózgu, a to przyczynia się późniejszego chodzenia spać i gorszej jakości snu (...) zjawisko nadmiaru światła i braku ciemności może być powiązane przyczynowo z wieloma chorobami cywilizacyjnymi, np. takimi jak zaburzenia metabolizmu prowadzące do cukrzycy typu drugiego, otyłością, depresją a także nowotworami, ponieważ (...) jedną z funkcji melatoniny jest działanie hamujące ich rozwój" (M. Bartnicka, Światło w architekturze i urbanistyce – niedoceniane spoiwo miasta, „Budownictwo i architektura" 2017, nr l, s. 147).

(12) Jednocześnie, wskazuje się, że środkiem prawnym pozwalającym na ograniczenie negatywnych skutków nadmiaru światła sztucznego może być miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takim akcie prawa miejscowego istnieje bowiem możliwość uregulowania nakazów i zakazów dotyczących instalacji reklamowych, zasad oświetlania obiektów oraz iluminacji poszczególnych elementów lokalizowanych na elewacji budynków (M. Bartnicka, Światło w architekturze..., s. 148-149; zob. również B. Siedlecki, Wpływ rozwiązań technologicznych systemów oświetlenia obszarów mieszkaniowych na socjologię oraz zanieczyszczenie światłem środowiska naturalnego, „Środowisko Mieszkaniowe" 2016, nr 17, s. 129).

(13) Na marginesie pragnę zwrócić uwagę, iż problematyka reklam świetlnych umieszczonych w bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych była przedmiotem zainteresowania Rzecznika Praw Obywatelskich, który pismem z dnia 26 stycznia 2011 r. zwrócił się do Ministra Infrastruktury z propozycją rozważenia podjęcia inicjatywy legislacyjnej w celu szczegółowego uregulowania kwestii funkcjonowania urządzeń oświetleniowych. Rzecznik wskazał przy tym, że obecne rozwiązania są niewystarczające, zaś problem jest społecznie i prawnie doniosły, bowiem reklamy świetlne mogą naruszać prawo do prywatności i nietykalności mieszkania (zob. art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności).

(14) W związku z powyższą argumentacją pozostaje także uwaga dotycząca zakazu stosowania przeszkleń ścian zewnętrznych budynków, bowiem – jak już wcześniej wskazano – także światło dochodzące z wnętrza budynku „Deptak" stanowi źródło niedogodności dla mieszkańców sąsiednich budynków.

(15) Powyższe przemawia zatem za koniecznością uregulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zagadnień związanych z ochroną mieszkańców budynków przy ul. Półwiejskiej, Krysiewicza i Szymańskiego 10 przed sztucznym światłem, dochodzącym z budynku „Deptak".

IV Nieprzekraczalna linia zabudowy

(16) Uwaga dotycząca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy jest powodowana przede wszystkim względami nasłonecznienia, o czym była mowa wcześniej, w związku z czym nie ma potrzeby powtarzania argumentacji w tym zakresie.

(17) Jednocześnie trzeba wskazać, iż za ustanowieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej na granicy z obecną działką ewidencyjną nr 49/3 przemawia historyczny przebieg linii zabudowy. Na powyższą okoliczność wskazywano już w piśmie Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 19 stycznia 2009 r. Zwrócono wówczas uwagę na dwa możliwe rozwiązania, to jest wycofanie linii zabudowy nowoprojektowanego budynku (tj. budynku „Deptak") w głąb działki, tak, by ulica na całej długości miała podobną szerokość bądź też wycofanie linii zabudowy od strony pl. Wiosny Ludów z pozostawieniem „placyku" przed nowym budynkiem. Takie rozwiązania Miejskiego Konserwator Zabytków uznał za możliwe i celowe z punktu widzenia przestrzeni placu, a nadto - dające sposobność na osiągnięcie kompromisu między inwestorem a właścicielami sąsiednich nieruchomości.

Dowód:

- Pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 19 stycznia 2009 r.;
- Historyczna linia zabudowy widoczna na dawnym zdjęciu miejsca objętego projektem planu;

(18) Wymaga przy tym podkreślenia, że na piśmie z dnia 19 stycznia 2009 r. znajduje się dopisek pracownika Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania, który zaleca naradę w tej sprawie, by wypracować kompromis między inwestorem a właścicielami sąsiednich nieruchomości. Nie sposób jednak nazwać kompromisem zaistniałej później sytuacji, bowiem wyraźne wskazania Miejskiego Konserwatora Zabytków pozostały niezrealizowane, a budynek „Deptak" został wybudowany w kształcie, który narusza zarówno historyczną linię zabudowy, jak i słuszny interes mieszkańców sąsiednich budynków.

(19) Zgłoszone uwagi mają zatem dwa cele: doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem w zakresie nasłonecznienia sąsiednich budynków mieszkalnych i przywrócenie historycznej linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowana zmiana dotycząca zmiany wyznaczonej w projekcie planu linii zabudowy jest niezgodna ze stanem faktycznym. Budynek zrealizowany na podstawie prawomocnych, ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Opracowany projekt planu wywołany został uchwałą Nr XXXIV/569/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. dla obszaru ograniczonego ulicami Ogrodową, Krysiewicza i Półwiejską. Projekt planu ma za zadanie określenie zasad zabudowy

i zagospodarowania terenu całego kwartału zabudowy śródmiejskiej – został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla Stare Miasto. Stanowi kontynuację opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Plac Wiosny Ludów – ulica Wysoka" w Poznaniu oraz „W rejonie Pasażu Apollo" w Poznaniu. Celem projektu planu było określenie maksymalnych parametrów zabudowy w kontekście sąsiednich budynków oraz regulacja, z poziomu aktu prawa miejscowego, sytuacji prawnej związanej z obiektem handlowo-usługowym zlokalizowanym na działkach nr 44 i 49/3, ark. 40, obręb Poznań. W większości poruszone w uwagach kwestie, a w szczególności uwagi osoby fizycznej z ul. Szymańskiego, odnoszą się do funkcjonowania i oddziaływania budynku usługowo-handlowego, prowadzonej działalności i czasu pracy. Zrealizowany budynek w długoletnim toku postępowań administracyjnych był zmieniany względem pierwotnych założeń, czego przykładem jest obniżenie budynku handlowo-usługowego od strony kamienic przy ul. Półwiejskiej nr 5, 7, i 9, które de facto - ze względu na układ względem stron świata - znajdują się również w cieniu własnym. Postępowania zakończone pozwoleniami na budowę oraz pozwoleniami na użytkowanie stały się podstawą do określenia zapisów projektu planu miejscowego zarówno dla terenu UC/U, jak i terenu oznaczonego symbolem MW/U.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/49/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 stycznia 2019r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych;
3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie; finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz