

Opinia i uwagi
Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji
Rady Osiedla Stare Miasto
z dnia 25 maja 2015 roku
w sprawie opiniowania wewnętrznego mpzp „Muzeum Narodowe” w Poznaniu

W dniu 4 maja do Rady Osiedla Stare Miasto wpłynęło pismo MPU-Z1/5043-19/C1m/13 Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu, w którym zwrócono się z prośbą o wniesienie uwag i opinii do przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Muzeum Narodowe” rozwiązań.

Komisja Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji Rady Osiedla Stare Miasto po zapoznaniu się z otrzymanymi materiałami wskazuje następujące postulaty:

1. Przekazane materiały są **niewystarczające** by przeprowadzić pełną analizę proponowanych w projekcie planu rozwiązań. Opiniowanie wewnętrzne powinno umożliwiać zapoznanie się z materiałami będącymi podstawą projektu. Teren objęty zakresem opracowania jest miejscem o szczególnym znaczeniu dla miasta. Różnice terenowe są bardzo duże, wartość historyczna znacząca, a prowadzone tu inwestycje będą miały olbrzymie znaczenie dla charakteru Starego Miasta, czego przykładem jest realizacja odbudowy Zamku Przemysła - stanowiącego obecnie element dominujący w krajobrazie. By móc dokonać pełnej oceny Komisja powinna (poza przekazanym rysunkiem planu, projektem uchwały oraz oddziaływaniem finansowym) otrzymać przekroje terenowe, analizy widokowe, ewentualne wizualizacje terenowe, opinię miejskiego konserwatora zabytków, informacje o własnościach terenu i inne elementy wykonane w ramach analiz przed przystąpieniem do opracowania projektu.
Nie mając możliwości pełnej analizy Komisja PPiR mogła jedynie przekazać ogólne uwagi do projektu planu.
2. Wątpliwości budzą zastosowane w projekcie uchwał pojęcia:
 - a. **Dach płaski, dach stromy.** Wydaje się, że w przypadku opracowywania planu miejscowego dla terenu o tak istotnym znaczeniu dla miasta, określenia nachylenia dachów powinny być szczegółowo określone dla poszczególnych terenów.

Poszczególne wydzielone tereny obejmują niemal pojedyncze budynki, dlatego nie stanowi problemu dokładne określenie kątów nachylenia dachów oraz rodzaju dopuszczalnych materiałów na ich pokrycie.

- b. **Ogródek gastronomiczny.** Określenie go jako obiektu budowlanego, budzi wątpliwości. O ile wydaje się dopuszczalną realizacją ogródków jako takich obiektów na podwórkach terenów np. 1MW/U, to budowa ogródków tego samego typu na terenie wokół Zamku oznaczonych 3U oraz ZP wydaje się nieuzasadniona. W obecnej chwili Miasto Poznań ograniczyło możliwość budowy ogródków jako obiektów budowlanych na terenie Starego Rynku, dopuszczając jedynie ustawienie stolików, parasoli i ewentualnych ogrodzeń bezpośrednio na płycie rynku, bez budowy tzw. „postumentów” . Wydaje się zatem słuszne narzucenie podobnych rozwiązań na obszarze przynajmniej terenu 3U i ZP, ale również dróg publicznych nie objętych planem wzdłuż wszystkich terenów mpzp „Muzem Narodowe”.
3. **Zapisy dotyczące szyldów i urządzeń reklamowych.**
 - a. Nie wydaje się słusznym dopuszczenie *„sytuowanie w oknach w formie neonów tworzących odrębne litery lub znaki o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni okna”*. Będą to bowiem najczęściej napisy typu: „Open”, „24h” itp. Tego typu elementy nie powinny się znaleźć w tym obszarze. Zapis powinien być wręcz odwrotny, szczególnie są to elementy wieszane wewnątrz budynku, które niekoniecznie będą wymagać uzyskania opinii i zgód organów architektoniczno-budowlanych czy konserwatora zabytków. Jedynie zapisy mpzp mogą zabezpieczyć przestrzeń przed „wysypem” tego typu elementów.
 - b. Zapisy planu nie zabezpieczają przed nagminnie spotykanym procederem wyklejania okien w 100% ich powierzchni. Naklejone na szyby folie trudno będzie bowiem zakwalifikować jako „urządzenia reklamowe” czy szyldy. Należy zatem umieścić zapisy zakazujące wyklejania szyb w szczegółowych zapisach dla poszczególnych obszarów.
 - c. Zapisy szczegółowe dopuszczają lokalizację urządzeń reklamowych stanowiących: *„znak identyfikujący aptekę w formie równoramiennego krzyża..., w formie podświetlonych kasetonów lub neonów”*. Wydaje się słusznym wyłączenie dopuszczenia podświetlonych kasetonów. Ponadto warto wprowadzić określenie koloru i dokładnej wielkości, dla ujednoczenia tego oznaczenia na całym obszarze.

- d. Zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED jest jak najbardziej słusznym działaniem. Wydaje się jednak, że zapisy planu powinny być zabezpieczone przed ewentualną zmianą technologii. Z tego powodu warto zmienić zapisy, by zakazać szyldów i tablic informacyjnych generujących światło na całej swojej powierzchni.
4. Wątpliwości budzi **dopuszczenie podziału istniejących działek** wraz z określeniem ich minimalnej wielkości. Brak przekazanych analiz i wielkości powierzchni aktualnych działek nie pozwala na pełną analizę tego zagadnienia. Jednakże w opinii Komisji nie powinno się już dopuszczać na dalszy podział działek na obszarze opracowania niniejszego planu.
5. Wątpliwości budzą również dopuszczalne **powierzchnie zabudowy, intensywność zabudowy** oraz **powierzchni biologicznie czynnych**. Np. dopuszczenie zabudowy na poziomie 98% na terenie 2U wydaje się przesadą. Jednocześnie ograniczanie powierzchni biologicznie czynnych do nie mniej niż 0,1% m.in. na terenie 2U wydaje się równie absurdalne. Jednakże brak przekazanej informacji na temat aktualnych powierzchni zabudowy, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnych nie pozwala na przeanalizowanie zaproponowanych wielkości. Postuluje się jednak ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych, a także korektę intensywności.
6. **§5 ust.2 pkt 1 lit. b** zakazuje „*lokalizacji klimatyzatorów i wentylatorów w połączeniach dachowych lokalizowanych od strony dróg publicznych pozostających poza granicami planu oraz na elewacjach budynków*”. W związku z tym pojawia się kilka pytań, na które zapisy planu powinny odpowiedzieć.
- a. Czy klimatyzatory/wentylatory zlokalizowane obecnie na poziomie terenu przed elewacją w południowej części terenu 1U są dopuszczone przez plan? Wydaje się, że celem zapisu jest ich usunięcie.
- b. Czy klimatyzatory/wentylatory zamontowane na południowej elewacji terenu 1U, ukryte za poziomymi żaluzjami spełniają czy nie spełniają zapisy planu?
- c. Zapisy dopuszczają zatem lokalizację wentylatorów w połączeniach dachowych lokalizowanych od strony dróg publicznych w granicach planu?
- d. Czy dla dachu płaskiego budynku w południowej części terenu 1U, cała jego powierzchnia znajduje się od strony drogi publicznej?

Część pytań dotyczyć może również zapisów zawartych w §6 ust. 2 pkt 1 lit.b.

7. **§5 ust.2 pkt 7** zakazuje instalacji radiokomunikacyjnych na elewacjach i dachu od strony dróg publicznych poza granicami planu. Zapis ten dopuszcza zatem lokalizację tego typu instalacji na innych elewacjach – w tym na elewacji południowej budynku w południowej części tego terenu. Elewacja ta jest świetnie widoczna Al. Marcinkowskiego i Placu Wolności. Jest to niedopuszczalne. Zapis wymaga zatem zmiany. Ponownie pojawia się również pytanie dotyczące „*połaci dachowej od strony drogi publicznej*” dla płaskiego dachu budynku w południowej części terenu. Zlokalizowane są tam obecnie instalacje radiokomunikacyjne.
8. §10 ust. 1 określa zasady zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zaopatrzonych w kartę postojową dla 1U, 2U, 3U. Brak jest wyjaśnienia pojęcia karty postojowej. Również liczba miejsc wzbudza pewne wątpliwości. Wydaje się, że dla terenów 1U, 2U, 3U powinny zostać zapewnione miejsca postojowe dla dostaw – zatem większe niż dla samochodów osobowych. Ponadto, szczególnie dla terenu 1U i 2U wymagania powinny zostać zwiększone.
9. §10 ust. 2 nakazuje zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów na działce budowlanej, „*w łącznej liczbie nie większej niż 20 miejsc postojowych dla rowerów*”. Spełnieniem tego warunku jest zatem zapewnienie stanowisk w liczbie **zero!**. Jest to niedopuszczalne, zwłaszcza dla terenów ZP oraz 3U. Należałoby zatem wprowadzić wymagania zapewnienia większej ilości miejsc postojowych dla rowerów w szczegółowych zapisach dla poszczególnych terenów lub korekta i uzupełnienie zapisu §10 ust.2.
10. M.in. powyższe uwagi i opinie spowodowały powstanie dodatkowego postulatu o wprowadzenie zapisu **nakazującego dostosowanie do zapisów planu w określonym terminie**. Proponuje się, by było to **5 lat**. Tylko taki zapis pozwoli na likwidację istniejących obecnie instalacji radiokomunikacyjnych, klimatyzacji, wentylacji, urządzeń reklamowych i innych. Brak tego zapisu spowoduje, że istniejące elementy czy obiekty sprzeczne z zapisami projektu niniejszego planu pozostaną, co byłoby niedopuszczalne.

(-) arch. Jacek Maleszka

Przewodniczący Komisji
Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji