

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu
w trakcie I, II i III wyłożenia projektu 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

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1.1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.1.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dziennie-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze,

proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.1.2 Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu

nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.1.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW.

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzyjające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwia obsługę pieszą oraz zapewnia skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.1.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m

W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.1.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy

terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1.2.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

2. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dzieńno-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów

2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.2.2 Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.2.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwia obsługę pieszą oraz zapewnia skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.2.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu

urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.2.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**1.3.1. Treść uwagi:**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.3.2. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwia obsługę pieszą oraz zapewnia skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.3.3. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu

miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.3.4. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**1.4.1. Treść uwagi:**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dzieńno-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.4.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.4.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW.

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwi obsługę pieszą oraz zapewni skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.4.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.4.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.5.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dziennie-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.5.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.5.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW.

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzyjające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwia obsługę pieszą oraz zapewnia skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.5.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m.

W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.5.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.6.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

3. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dziennie-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.6.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.6.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwia obsługę pieszą oraz zapewnia skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.6.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.6.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.7.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dziennie-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona

istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.7.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.7.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW.

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona

symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwi obsługę pieszą oraz zapewni skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.7.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.7.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1.8.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dzieńno-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.8.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.8.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW.

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwia obsługę pieszą oraz zapewnia skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.8.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.8.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.9. Zgłaszający uwagę: Pracownia Projektowa Mariusz Wrzeszcz ul. P. Ściegiennego 113, 60-304 Poznań

1.9.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu obejmujący swoim zasięgiem poniższe nieruchomości składam następujące uwagi dotyczące:

Działki nr 51/2, 50/2, 41/2, 40, 35, 36/3, 43/3, 42, 37 ark. 09 obręb Jeżyce – zmiana przeznaczenia terenu z funkcji zabudowy usługowej (U) i zabudowy usługowej oświaty (UO) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (3MW/U) z tożsamymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik).

Uzasadnienie:

Planowana zmiana funkcji i poszerzenie zasięgu terenu oznaczonego symbolem 3MW/U związana jest z granicą obszaru będącego w układzie docelowym naszym terenem inwestycji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.

Wskazany w projekcie planu istotny ciąg pieszy uwzględnić można odpowiednim kształtowaniem budynków na terenie a tym samym liniami zabudowy. Uwzględniając go np. przejściami bramowymi, podcieniami itp. Połączenie planowanej funkcji uelastyczni zapisy oraz uatrakcyjni planowany układ urbanistyczny nowego kwartału również poprzez atrakcyjne zielone wnętrza zabudowy.

Planowana funkcja oświatowa może również zostać dopuszczona na poszerzonym zgodnie z uwagą terenie 3MW/U w szeroko rozumianym pojęciu zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej poszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Wprowadzono korektę przebiegu linii rozgraniczających z uwzględnieniem przebiegu podziału ewidencyjnego oraz struktury własności.

1.9.2. Treść uwagi:

Zmiana zapisów dotyczących pierzei handlowo-usługowych na dopuszczenie stwarzając dowolność w kształtowaniu – (§4 ust 1 pkt 1j, §8 ust 1 pkt 1c);

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, wytwarzając nowy układ urbanistyczny na terenach przemysłowych. W parterach budynków ustalono lokalizację pierzei handlowych, zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, które pełnić będą rolę miastotwórczą, zaspokajając podstawowe potrzeby obecnych i nowych mieszkańców Jeżyc.

1.9.3. Treść uwagi:

Korekta zapisów dla strefy lokalizacji przedogródków jako dopuszczenie a nie nakaz wprowadzając swobodę zagospodarowania zielenią, małą architekturą miejscami postojowymi w zieleni, chodnikami itp. – (§4 ust 1 pkt 1g).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada zwiększenie terenów zielonych, które będą wzbogacały ogólnodostępną przestrzeń publiczną. W związku z powyższym ustalono obowiązek realizacji nieogrodzonych terenów zielonych nawiązujących do tradycji jeżyckich „przedogródków” przed zabudową.

1.10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**1.10.1. Treść uwagi:**

Korekta zapisów dla strefy lokalizacji przedogródków jako dopuszczenie a nie nakaz wprowadzając swobodę zagospodarowania zielenią, małą architekturą miejscami postojowymi w zieleni, chodnikami itp. (§4 ust. 1 pkt 1g).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada zwiększenie terenów zielonych, które będą wzbogacały ogólnodostępną przestrzeń publiczną. W związku z powyższym ustalono obowiązek realizacji nieogrodzonych terenów zielonych nawiązujących do tradycji jeżyckich „przedogródków” przed zabudową.

1.11. Zgłaszający uwagę: WIEPOFAMA DEVELOPMENT Sp. Z o.o. S.K. ul.

Poławska 10 75-072 Koszalin

1.11.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu obejmujący swoim zasięgiem poniższe nieruchomości składam następujące uwagi dotyczące:

Działki nr 51/2, 50/2, 41/2, 40, 35, 36/3, 43/3, 42, 37 ark. 09 obr. Jeżyce – zmiana przeznaczenia terenu z funkcji zabudowy usługowej (U) i zabudowy usługowej oświaty (UO) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (3MW/U) z tożsamymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu; (załącznik nr 3).

Uzasadnienie:

Planowana zmiana funkcji i poszerzenie zasięgu terenu oznaczonego symbolem 3MW/U związana jest z granicą obszaru będącego w układzie docelowym terenem inwestycji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, planowanej przez WIEPOFAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa.

Wskazany w projekcie planu istotny ciąg pieszy uwzględnić można poprzez odpowiednie kształtowanie budynków na przedmiotowym terenie a tym samym określenie linii zabudowy, uwzględniając przebieg ww. ciągu pieszego poprzez np. przejścia bramowe, podcienia itp. Połączenie planowanej funkcji uelastyczni zapisy oraz uatrakcyjni planowany układ urbanistyczny.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej poszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Wprowadzono korektę przebiegu linii rozgraniczających z uwzględnieniem przebiegu podziału ewidencyjnego oraz struktury własności.

1.11.2. Treść uwagi:

Zmiana zapisów dotyczących pierzei handlowo-usługowych na dopuszczenie stwarzając dowolność w kształtowaniu – uporządkowanie i ujednolicenie (§4 ust. 1 pkt 1j, §8 ust. 1 pkt 1c);

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, wytwarzając nowy układ urbanistyczny na terenach przemysłowych. W parterach budynków ustalono lokalizację pierzei handlowych, zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, które pełnić będą rolę miastotwórczą, zaspokajając podstawowe potrzeby obecnych i nowych mieszkańców Jeżyc.

1.11.3. Treść uwagi:

Korekta zapisów dla strefy lokalizacji przedogródków jako dopuszczenie a nie nakaz wprowadzając swobodę zagospodarowania zielenią małą architekturą miejscami postojowymi w zieleni, chodnikami itp. – (§4 ust. 1 pkt 1g);

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada zwiększenie terenów zielonych, które będą wzbogacały ogólnodostępną przestrzeń publiczną. W związku z powyższym ustalono obowiązek realizacji nieogrodzonych terenów zielonych nawiązujących do tradycji jeżyckich „przedogródków” przed zabudową.

1.12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.**1.12.1. Treść uwagi:**

Uspokojenie ruchu na planowanej drodze, np. wzorem innych części Jeżyc zrezygnować z dwupasmowej na rzecz jednokierunkowej (niepotrzebna nam kolejna Dąbrowskiego czy św. Wawrzyńca, tempo 30, zakaz wjazdu ciężkim pojazdom i głośnym motocyklom, skoro droga ma prowadzić do mini parku to może ulico-deptak?).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Projekt planu nie ustala ostatecznego sposobu wykonania i wyposażenia pasa

drogowego oraz organizacji ruchu kołowego. Wszystkie te elementy zostaną określone na etapie projektu budowlanego drogi publicznej.

1.12.2. Treść uwagi:

Nasadzenia w zaplanowanym paśmie zieleni, wygłuszające hałas, zasłaniające, dające nam złudne poczucie bezpieczeństwa, iż nikt nam nie wjedzie do ogrodu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wskazuje strefy przedogródków, stanowiących otwartą przestrzeń zieloną. Ponadto mpzp umożliwia realizację nasadzeń drzew.

1.12.3. Treść uwagi:

Jeśli droga miałaby służyć deweloperowi, konieczne jest wprowadzenie godzin „ciszy nocnej”.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Projekt planu nie ustala ostatecznego sposobu wykonania i wyposażenia pasa drogowego oraz organizacji ruchu kołowego. Wszystkie te elementy zostaną określone na etapie projektu budowlanego drogi publicznej.

1.12.4. Treść uwagi:

Zadbać by oświetlenie nocne nie było uciążliwe dla mieszkańców okolicznych bloków.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Projekt planu nie ustala ostatecznego sposobu wykonania i wyposażenia pasa

drogowego oraz oświetlenia i organizacji ruchu kołowego. Wszystkie te elementy zostaną określone na etapie projektu budowlanego drogi publicznej.

1.12.5. Treść uwagi:

Odpowiedni odpływ deszczówki, by terenom niżej położonym (w tym Kościelna 33a) nie groziła powódź.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Projekt planu nie ustala ostatecznego sposobu wykonania, wyposażenia pasa drogowego oraz rozwiązań związanych z infrastrukturą techniczną. Wszystkie te elementy zostaną określone na etapie projektu budowlanego.

1.13. Zgłaszający uwagę: Jarosław Krzymiński Przedsiębiorstwo ARI Sp. Z o.o. ul. Elizy Orzeszkowej 5/2, 60-778 Poznań.

1.13.1. Treść uwagi:

W związku z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu obejmujący swoim zasięgiem poniższe nieruchomości składam następujące uwagi dotyczące:

Działki nr 51/2, 50/2, 41/2, 40, 35, 36/3, 43/3, 42, 37 ark. 09 obr. Jeżyce – zmiana przeznaczenia terenu z funkcji zabudowy usługowej (U) i zabudowy usługowej oświaty (UO) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (3MW/U) z tożsamymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu; (załącznik nr 3).

Uzasadnienie.

Planowana zmiana funkcji i poszerzenie zasięgu terenu oznaczonego symbolem 3MW/U związana jest z granicą obszaru będącego w układzie docelowym terenem inwestycji mieszkaniowej z usługami towarzyszącym.

Wskazany w projekcie planu istotny ciąg pieszy uwzględnić można poprzez odpowiednie kształtowanie budynków na przedmiotowym terenie a tym samym określenie linii zabudowy, uwzględniając przebieg ww. ciągu pieszego poprzez np. przejścia bramowe, podcienia itp. Połączenie planowanej funkcji uelastyczni zapisy oraz uatrakcyjni planowany układ urbanistyczny.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej poszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Wprowadzono korektę przebiegu linii rozgraniczających z uwzględnieniem przebiegu podziału ewidencyjnego oraz struktury własności.

1.13.2. Treść uwagi:

Zmiana zapisów dotyczących pierzei handlowo-usługowych na dopuszczenie stwarzając dowolność w kształtowaniu – uporządkowanie i ujednolicenie (§4 ust. 1 pkt 1j, §8 ust. 1 pkt 1c).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, wytwarzając nowy układ urbanistyczny na terenach przemysłowych. W parterach budynków ustalono lokalizację pierzei handlowych, zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, które pełnić będą rolę miastotwórczą, zaspokajając podstawowe potrzeby obecnych i nowych mieszkańców Jeżyc.

1.13.3. Treść uwagi:

Korekta zapisów dla strefy lokalizacji przedogródków jako dopuszczenie a nie nakaz wprowadzając swobodę zagospodarowania zielenią małą architekturą miejscami postojowymi w zieleni, chodnikami itp. – (§4 ust. 1 pkt 1g).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada zwiększenie terenów zielonych, które będą wzbogacały ogólnodostępną przestrzeń publiczną. W związku z powyższym ustalono obowiązek realizacji nieogrodzonych terenów zielonych nawiązujących do tradycji jeżyckich „przedogródków” przed zabudową.

1.14. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1.14.1. Treść uwagi:

Działając w imieniu Pana Łukasza Wize, właściciela nieruchomości lokalowych położonych w Kamienicy Jeżyce, położonej w Poznaniu, przy ul. Kościelnej 17, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu, zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie w projekcie przedmiotowego planu następujących uwag:

Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dziennie-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, proszę o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.14.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 3MW/U i UO bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW przylega bezpośrednio do terenów 3MW/U, 6MW/U oraz UO. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 6MW/U, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej oraz biorąc pod uwagę fakt, że teren UO obsługiwany jest bezpośrednio z ul. Dąbrowskiego, zakłada się, że droga wewnętrzna 3KDW będzie obsługiwać tylko i wyłącznie teren 3MW/U. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o skrócenie drogi 3KDW do granicy terenów 3MW/U i UO, bądź całkowitą jej likwidację. Teren 3MW/U zapewne będzie stanowił jeden teren inwestycyjny, dlatego też wystarczająca będzie obsługa komunikacyjna z jednej drogi wewnętrznej – w tym przypadku 5KDW. Ponadto linie rozgraniczające drogi drogi 3KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 6MW/U – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 6MW/U przebiega miejscami nawet po granicy terenów 6MW/U i 3KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3KDW umożliwia obsługę części nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych na terenie 6MW/U.

1.14.3. Treść uwagi:

Likwidacja drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW.

Zgodnie z zapisem § 15 pkt 3 zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 3KDW z terenem 4KDW. Mając powyższe na uwadze, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW nie stanowi elementu obsługi komunikacyjnej dla żadnego z terenów

objętych planem (teren UO obsługiwany jest z ul. Dąbrowskiego, teren 6MW/U z ul. Kościelnej). Zwracam się z prośbą o likwidację terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW. W jej miejscu, między drogami 3KDW (jeśli zostanie zachowana) i drogą publiczną klasy dojazdowej KD-D, dla zachowania ciągłości terenów pieszych/rowerowych można wprowadzić teren analogiczny do terenu KDWx. Ponadto należy mieć na uwadze istniejące ukształtowanie terenu na styku dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, gdzie występują znaczne różnice wysokości terenu niesprzające lokalizacji tego typu dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4KDW umożliwia obsługę pieszą oraz zapewnia skrót pomiędzy ulicą św. Floriana oraz nowo projektowaną lokalną drogą publiczną.

1.14.4. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowanie w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ

urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.14.5. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5.

Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5 tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Mając na uwadze charakter zgłoszonych uwag, wnoszę o ich uwzględnienie na dalszym etapie procedowania nad planem.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.15. Zgłaszający uwagę: Colian sp. Z o.o. ul. Zdrojowa 1, 62-860 Opatówek Zakład w Poznaniu ul. Św. Wawrzyńca 11, 60-539 Poznań.

1.15.1. Treść uwagi:

§2 pkt 6 Intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub obszaru opracowania (dotyczy projektów obejmujących część większej działki budowlanej)

Wnosi się o uzupełnienie zapisu o treść „lub obszaru opracowania”.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia określanie intensywności projektowanej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, jak również do kilku działek będących obszarem objętym inwestycją.

1.15.2. Treść uwagi:

§2 pkt 7 Definicja „miejsca rekreacji” wymaga doprecyzowania. Wnioskuje się o dopuszczenie możliwości lokalizacji miejsc rekreacji także na tarasach i stropodachach, w tym również ponad poziomem terenu.

UZASADNIENIE:

Część „miejsc rekreacji” stanowi zieleń, którą wydaje się, że można wliczać do powierzchni biologicznie czynnej. Skoro powierzchnię biologicznie czynną można lokalizować np. na stropodachach to wydaje się uzasadnionym również dopuszczenie takiej lokalizacji dla miejsc rekreacji”, co umożliwi zaprojektowanie ich np. na przestrzeniach wspólnych umiejscowionych na stropodachu garażu podziemnego. Brak definicji może prowadzić do różnej interpretacji na etapie uzyskiwania decyzji administracyjnych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Umożliwia realizację powierzchni biologicznie czynnej również na stropodachach zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.15.3. Treść uwagi:

§2 pkt 12 Wnioskuje się o doprecyzowanie definicji „powierzchni zabudowy”. Proponowana definicja – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków

zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez maksymalny obrys budynku z wyłączeniem balkonów i wykuszy na powierzchnię terenu lub inną.

UZASADNIENIE:

Określenie definicji słowami „wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków” nie jest wystarczająco precyzyjny. Jaki rzut pionowy należy bowiem przyjąć w przypadku, gdy ściany budynku zostaną zaprojektowane nie jako pionowe a skośne lub budynek z uskokami tarasowymi zwiększającymi rzut na wyższych kondygnacjach. Które krawędzie należy wtedy uznać za zewnętrzne?

Przykład trudności interpretacji stanowić może zrealizowany w ostatnim czasie Bałtyk Tower w Poznaniu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje powierzchnię zabudowy jako sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu. Nie przesądza o włączaniu balkonów do powierzchni zabudowy.

1.15.4. Treść uwagi:

§2 nowy pkt (20) Wnosi się o wprowadzenie definicji „powierzchni biologicznie czynnej”, uwzględniającej definicję „terenu biologicznie czynnego” określoną w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie uzupełnione o możliwość uwzględnienia jako „powierzchni biologicznie czynnej” np./ 75% powierzchni pionowych ścian zielonych, czyli tzw. ogrodów wertykalnych.

UZASADNIENIE:

„*Powierzchnia biologicznie czynna*” występuje w tekście mpzp w kilku miejscach m.in. w §8 pkt 1 lit. d. Pojawi się pytanie czy „powierzchnia biologicznie czynna” należy interpretować jako dokładnie to samo co „teren biologicznie czynny”, którego definicja prawa budowlanego została zawarta w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie? Czy jest szersza czy węższa? Skoro pojawia się różnica, że zakres może się czymś różnić. Z tego powodu należy wprowadzić definicję, by uniknąć trudności interpretacyjnych. Wydaje się uzasadnionym umożliwić wliczenie do „*powierzchni biologicznie czynnej*” tzw. ogrodów wertykalnych m.in. z powodu wymaganej wysokiej intensywności zabudowy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Umożliwia realizację powierzchni biologicznie czynnej również na stropodachach czy innych elementach budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.15.5. Treść uwagi:

§2 nowy pkt (21) Wnosi się o wprowadzenie definicji dla pojęcia „zabudowy usługowej”

UZASADNIENIE: Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone 1 ÷ 8 MW/U to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Brakuje jednak definicji zabudowy usługowej. Ponadto tereny oznaczone symbolem U określono jako teren zabudowy usługowej. Czy zabudowa usługowa obejmuje możliwość realizacji wszystkich typów budynków użyteczności publicznej określonych w § 3 pkt. 6 warunków technicznych, skoro tereny UO dopuszczają jedynie realizację usług oświaty. Na podstawie § 16 pkt. 3 projektu planu można interpretować, że tak ze względu na szczegółowe określenie wymagań parkingowych dla powierzchni użytkowej biur i urzędów, teatrów lub kin, szpitali i terenów sportu i rekreacji, obiektów handlowych, obiektów oświatowych. Szczególnie istotny dla interpretacji wydaje się tu lit. k, w której określono „powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-j”. Brak odpowiedniej definicji może prowadzić do konfliktów i problemów interpretacyjnych. Jeżeli w intencji uchwały usługa nie obejmuje pełnego zakresu funkcji określonych w § 3 pkt. 6 warunków technicznych to tym bardziej konieczne jest zdefiniowanie zakresu i jednoczesne umożliwienie realizacji na terenach oznaczonych 1÷8 MW/U w ramach zabudowy usługowej funkcji kulturalnych, handlowych, gastronomii, produkcji rzemieślniczej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymienia katalogu usług, jakie mogą zostać zrealizowane. Jednakże zakazuje lokalizacji usług mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto określa normatyw parkingowy w stosunku do rodzaju planowanej działalności gospodarczej.

1.15.6. Treść uwagi:

§ 3 pkt. 1 lit. a Wnosi się o doprecyzowanie zawartych w tym punkcie ustaleń ze względu na zastosowany spójnik LUB.

UZASADNIENIE: W ramach planowanej inwestycji na terenie określonym w planie 1MW/U Inwestor planuje realizację kilku zespołów budynków. Jedynie jeden z nich miałby mieć charakter zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze. Interpretując aktualne zapisy projektu planu wydaje się możliwym realizacja budynków nieposiadających funkcji mieszkalnej wielorodzinnej lub wręcz jednofunkcyjnych. Na terenie 1MW/U znajdują się bowiem 2 m. in. 2 zachowane budynki po dawnych zakładach Goplany: tzw. „Pałacyk” i „Czekoladziarnia”. W aktualnych założeniach jeden z nich miałby zyskać charakter usługowy (gastronomia z częścią biurową), a drugi miałby zyskać funkcję muzeum manufaktury czekolady wraz z dodatkowymi funkcjami usługowymi i biurowymi.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

1.15.7. Treść uwagi:

Wnioskuje się o wprowadzenie w ramach definicji „zabudowy usługowej” lub w innej formie możliwości realizacji obiektu o funkcji warsztatów rzemieślniczych na terenie 1MW/U.

UZASADNIENIE: W ramach realizowanej Inwestycji planuje się realizację „żywego” muzeum – manufaktury czekolady, jako atrakcji turystycznej o skali ponadlokalnej. Teren 1MW/U obejmuje bowiem historyczną przestrzeń zakładów Goplana. Planowane inwestycje zakładają rewitalizację tej przestrzeni. W muzeum znajdować się mają m. in. urządzenia umożliwiające wytworzenie na żywo produktów, w ramach pokazów, a także potrzeb sprzedaży w kawiarni, sklepie z pamiątkami i restauracji. Obiekt miałby charakter rzemieślniczy jak restauracje z własnym browarem, lokalne piekarnie, wytwórnie lodów tradycyjnych, czy sklepy połączone z produkcją cukierków. Tego typu obiekty funkcjonują na terenie Poznania, w ścisłym Centrum – wokół Starego Rynku, a nawet na jego płycie.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymienia katalogu usług, jakie mogą zostać zrealizowane. Jednakże zakazuje lokalizacji usług mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto określa normatyw parkingowy w stosunku do rodzaju planowanej działalności gospodarczej.

1.15.8. Treść uwagi:

§ 3 pkt. 3 lit. a i b Wnosi się o zmianę dróg wewnętrznych 1KDW i 5KDW na drogi publiczne dojazdowe lub lokalne. **UZASADNIENIE:** Drogi oznaczone w części graficznej planu jako 1KDW i 5KDW stanowią naturalny łącznik między ul. Św. Wawrzyńca i ul. Dąbrowskiego. Będzie to typowa śródmiejska ulica z usługami w parterach, otwarta i dostępna dla wszystkich mieszkańców miasta. Drogi te będą naturalnym elementem układu komunikacyjnego miasta, w związku z tym powinny być drogami publicznymi. Ponadto na obszarze Jeżyc wprowadzona jest Strefa Płatnego Parkowania. W przypadku zachowania charakteru wewnętrznego tych dróg – nie zostaną włączone do strefy SPP, co może wywołać konflikty społeczne, ze względu na nielegalne parkowanie czy grodzenie przez przyszłe wspólnoty mieszkaniowe.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Realizacja dróg publicznych wiąże się z wykupem nieruchomości, budynków na nich zlokalizowanych oraz ich wyburzeniem. Tym samym znacząco zwiększają się koszty planowanych inwestycji.

1.15.9. Treść uwagi:

§ 4 ust. 1 pkt. 1 lit. c Wnosi się o wprowadzenie akcentów urbanistycznych na terenach 1MW/U i 2MW/U. **UZASADNIENIE:** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się na rysunku planu akcentów urbanistycznych tylko dla terenów 4MW/U i 8MW/U. Sąsiednie tereny o analogicznej funkcji nie mają takiego zapisu. Na terenie Jeżyc w zasadzie na narożniku każdego kwartału zabudowy znaleźć można akcent urbanistyczny w postaci wyższej części kamienicy, innej formy i kształtu dachu, wieżyczki i innych rozwiązań. Buduje to charakter dzielnicy. Wydaje się zatem uzasadnionym wprowadzenie akcentów urbanistycznych również na innych terenach niż 4MW/U i 8MW/U lub dopuścić możliwość realizacji akcentów w postaci wyższych kondygnacji na narożnikach każdego nowoprojektowanego zespołu budynków.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U i 2MW/U umożliwia realizację zabudowy wyższej niż zabudowa sąsiednia, która zlokalizowana jest przy ulicy Kościelnej. W związku z powyższym na tych terenach nie wskazano wyższej zabudowy w postaci akcentów urbanistycznych.

1.15.10. Treść uwagi:

§ 4 ust. 1 pkt 2 lit. g. Wnioskuję się o zmianę dopuszczalnej powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych z 300,0 m² na 1500 m² dla terenu 1MW/U. UZASADNIENIE: Powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych jest zbyt mała dla terenu 1MW/U, gdzie projektuje się rewitalizację dawnych obiektów po fabryce „Goplany”. Zakłada się tam rewitalizację budynku muzeum manufaktury czekolady z usługami towarzyszącymi. Wśród tych usług mogą znaleźć się powierzchnie biurowe, usługowe, ale również handlowe jak np. delikatesy spożywcze lub galeria handlowa ze sklepami i restauracjami. Taka mieszana funkcja wydaje się idealnym przeznaczeniem dla tego typu obiektu. Dałoby to szansę na jego rewitalizację i stworzenie ciekawej przestrzeni publicznej w tej części Jeżyc. Taki obiekt o centro twórczym charakterze stałby się wizytówką Jeżyc jak Stary Browar całego Poznania. W związku z powyższym uzasadnionym wydaje się dopuszczenie zwiększenia powierzchni sprzedaży większej niż 300 m². Wnioskowane 1500 m² stanowiłoby w przybliżeniu jeden poziom budynku tzw. „Czekoladziarni”.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w celu ograniczenia lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego ustala zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300,0 m².

1.15.11. Treść uwagi:

§ 5 ust. 1 pkt 2 lit. b. Wnosi się o dopuszczenie możliwości stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe dla wyjątków w postaci „lokalii gastronomicznych z tradycyjną formą kuchni, będącą częścią technologii i atrakcji lokalu.

UZASADNIENIE: Dopuszczenie takiego wyjątku wydaje się uzasadnionym w czasie dużego rozwoju lokali gastronomicznych np. z piecami do pizzy opalanymi drewnem, których m. in. kilka znajduje się na terenie Jeżyc.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego poprzez zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe wprowadza zapisy umożliwiające ochronę środowiska naturalnego oraz ochronę jakości powietrza.

1.15.12. Treść uwagi:

§ 5 pkt 2 lit. a. Wnosi się o wpisanie następującej zmiany: zakazuje się: a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dopuszczonych planem na terenie 1MW/U oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem § 4 ust. 1 pkt 2 lit. c.

Wnosi się o uzupełnienie zapisu o treść „na terenie 1MW/U”.

Dopuszcza się lokalizację multifunkcjonalnego zespołu edukacyjno-usługowego. Centrum może obejmować: funkcje muzealne, konferencyjne, funkcje dydaktyczne, rzemieślnicze wytwarzanie czekolady, kawy i innych napojów, prowadzenia szkoleń oraz lokalizację usług powiązanych. Dopuszcza się usługi hotelowe, gastronomiczne oraz usługi powiązane z centrum. Dopuszcza się lokalizację sezonowych pawilonów o charakterze ekspozycyjnym oraz funkcji targowiska. Dopuszcza się nadbudowę i/lub rozbudowę istniejącego budynku „Czekoladziarni. UZASADNIENIE: Marka Goplana to jedna z najstarszych, na polskim rynku, marek czekoladowych z ponad 100-letnią tradycją, która wywodzi się z Poznania. Należy umożliwić zachowanie ducha i pamięci o marce będącej częścią historii Poznania, umożliwić stworzenia miejsca atrakcyjnego dla osiedla, dzielnicy, miasta, „Manufaktura Goplana” jako usługa multifunkcjonalna to miejsce w którym Poznaniacy i turyści będą mieli możliwość poznawania i doświadczania marki Goplana.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza zapisy zakazujące lokalizacji usług, które mogą negatywnie oddziaływać na środowisko naturalne.

1.15.13. Treść uwagi:

§ 8 pkt 1 lit. d. Wnosi się o zmianę treści na „powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż” lub inną umożliwiającą przeliczenie powierzchni w stosunku do terenu realizowanej inwestycji, a nie pojedynczej działki. UZASADNIENIE: Dla ustaleń powierzchni biologicznie czynnej nie powinno się rozpatrywać uzyskania minimalnych wielkości na poszczególnych drobnych działkach budowlanych, ale dla całego terenu 1MW/U i 2MW/U lub całej inwestycji. Obecnie pojedyncza działka obejmuje bowiem np. teren 1MW/U, 2MW/U i 1KDW i 2KDW, jednocześnie wykraczając poza granice MPZP. Równocześnie planowane jest wydzielenie działek w sposób umożliwiający np. stworzenie bulwaru dostępnego publicznie dla wszystkich, z dużą ilością zieleni, który może być niezależny od przyszłych wspólnot mieszkaniowych. Zmiana sposobu obliczania powierzchni biologicznie czynnej da zatem możliwość nowej, ciekawej i atrakcyjnej dla mieszkańców całego Poznania przestrzeni urbanistycznej o wymaganej przez plan intensywniej śródmiejskiej zabudowie, z układem zielonych alei i bulwarów. Ponadto można dla bilansu tej powierzchni wprowadzić nową formę zieleni – rozwiązań wertykalnych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia określanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, jak również do kilku działek stanowiących teren objęty inwestycją.

1.15.14. Treść uwagi:

Wnosi się o zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 15%. UZASADNIENIE: Dla ustaleń planu wymagającego uzyskanie intensywności zabudowy na poziomie od 2,0 do 4,9 przy dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 70% i jednoczesnym ograniczeniu wysokości budynków uzyskanie 20% powierzchni biologicznie czynnej może okazać się zadaniem trudnym o ile nie niemożliwym do spełnienia, przy jednoczesnej konieczności zachowania odpowiednich dojazdów do budynków, ciągów pieszych, spełnienia warunków p. poż, realizacji terenów rekreacji i innych warunków.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Planowana zabudowa zlokalizowana będzie na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, charakteryzującego się intensywną i zwartą zabudową. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada zwiększenie terenów zielonych, które będą wzbogacały ogólnodostępną przestrzeń publiczną.

1.15.15. Treść uwagi:

§ 8 pkt 1 lit. f. Wnosi się o zmianę maksymalnej wysokości na terenach 1MW/U i 2MW/U do nie większej niż 29,5 oraz nie większej niż 33,5 m dla akcentów urbanistycznych zlokalizowanych na narożnikach zespołów budynków. UZASADNIENIE: Zmiana maksymalnej wysokości pozwoli na realizację VIII kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z funkcjami usługowymi i handlowymi w parterach. Dopuszczenie zwiększenia wysokości jest również uzasadnione z powodu różnic w wysokości rzędnych terenu i pozwoli na utrzymanie podobnych gabarytów sąsiadujących zespołów budynków. Wprowadzenie akcentów urbanistycznych z dopuszczalną maksymalną wysokością nie większą niż 33,5 m pozwoli na utrzymanie charakteru zabudowy zbliżonego do starej części Jeżyc. Zwiększenie dopuszczalnej wysokości pozwoli również na większą elastyczność przy projektowaniu dla zachowania wymaganej przez MPZP intensywności zabudowy na poziomie od 2,0 do 4,9.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie korekty wysokości. Jednakże miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazuje lokalizacji zabudowy o wysokości wyższej niż 29,0 m. Zapobiega to lokalizacji zabudowy znacznie przewyższającej istniejące budynki mieszkalne.

1.15.16. Treść uwagi:

Wnosi się o doprecyzowanie ograniczeń wysokościowych dla budynków usługowych. UZASADNIENIE: Z wcześniejszych zapisów MPZP można interpretować, że dopuszczalna jest realizacja budynków o funkcji mieszanej oraz o funkcji wyłącznie usługowej. W związku z tym można wywnioskować, że ograniczenie wysokości dotyczy jedynie budynków o funkcji wyłącznie mieszkalnej. Dla pozostałych jedynym ograniczeniem jest wysokość wynikająca z §17 pkt 2 lit. a tj. ograniczeń maksymalnej wysokości w rejonie lotniska Poznań-Ławica, określonego na poziomie 136m n. p. m. Zapis ten umożliwia zatem realizację obiektów o wysokości dochodzącej do niemal 67 metrów wysokości od poziomu terenu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala maksymalną wysokość zabudowy. Jednakże na terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U ogranicza obszar lokalizacji zabudowy wysokiej.

1.15.17. Treść uwagi:

§8 pkt 1 lit. j. Wnosi się o dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc rekreacji na stropodachach, dachach garaży i budynków -vide pkt. 2 uwag na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizację miejsca rekreacji o sumarycznej powierzchni nie mniejszej niż 3% powierzchni działki budowlanej rozumianej jako teren zabudowy. UZASADNIENIE: Umożliwienie realizacji miejsc rekreacji na dachach pozwoli na ich wykonanie np. w strefach półprywatnych - na dziedzińcach zespołów mieszkaniowych lub na otwartych tarasach na dachach budynków. Określenie wytycznych i jasnej definicji ograniczy ewentualne konflikty na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Umożliwia realizację powierzchni biologicznie czynnej również na stropodachach i innych elementach konstrukcyjnych budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.15.18. Treść uwagi:

§8 pkt 1 lit. 1. Wnosi się o uzupełnienie o „lub dodatkowe projektowane drogi wewnętrzne, niewyznaczone w planie”. UZASADNIENIE: Przewidziana w projekcie planu siatka dróg wewnętrznych wydaje się zbyt rzadka. W trakcie realizacji z całą pewnością konieczna okaże się realizacja dodatkowych dróg i alei, co wynikać będzie zarówno z przyjętych rozwiązań projektowych jak i wymagań wynikających z obowiązujących przepisów prawa budowlanego jak np. dróg przeciwpożarowych. Projekt planu nie uwzględnia również w pełni istniejącej siatki ulic i wjazdów. Także projektowany przez Inwestora układ urbanistyczny nowej zabudowy, zakłada zagęszczenie siatki ulic i alei.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala lokalizację dróg wewnętrznych oraz dopuszcza realizację dojazdów i dojazdów.

1.15.19. Treść uwagi:

§8 pkt 2 lit. b. Postuluje się usunięcie zakazu lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych. UZASADNIENIE: Uzasadnionym wydaje się wprowadzenie zakazu lokalizacji stacji transformatorowych wewnątrz budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. W przypadku zakazu lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych, koniecznym mogłoby okazać się ich zrealizowanie wewnątrz takich budynków, co może zagrażać bezpieczeństwu użytkowania mieszkań, a także mieć wpływ na zdrowie mieszkańców, ze względu na emitowane przez stacje transformatorowe infradźwięki szkodliwe dla zdrowia. Ponadto lokalizacja stacji wewnątrz budynków lub w ich obrysie generuje konieczność umożliwienia dostępu do nich dla zakładu energetycznego przez 24 godziny na dobę. Stanie się uciążliwością oraz zwiększa koszty realizacji i utrzymania. Wydaje się oczywistym, ze względu na charakter przestrzeni, że ewentualne wolnostojące stacje transformatorowe winny być zrealizowane wg projektu indywidualnego, by nie stanowiły elementu szpecącego otoczenie. Ich wygląd powinien zatem być uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oraz dopuszcza realizację sieci z zakresu sieci elektroenergetycznej.

1.15.20. Treść uwagi:

§8 pkt 3 lit. d. Wnioskuje się o zmianę zapisu: lokalizację garaży: podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy. UZASADNIENIE: niezgodne z §12 ust. 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) dodać dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych pod drogami zarówno wewnętrznymi KD-W jak i publicznymi KD-L i placami.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych poza liniami zabudowy. Jednakże ze względu na problemy związane z zarządzaniem terenu, zajęciem pasa drogowego i strukturę własności nie dopuszcza lokalizacji garaży podziemnych pod drogami publicznymi.

1.15.21. Treść uwagi:

§16. Wnosi się o wprowadzenie definicji karty parkingowej lub usunięcie zapisu dot. miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. UZASADNIENIE: Brak jest w projekcie MPZP definicji pojazdów wyposażonych w kartę parkingową i miejsc postojowych dla nich przeznaczonych. Zapis niejasny, który może doprowadzić do problemów interpretacyjnych dot. sposobu realizacji wymagań. Z tego powodu wnosi się o doprecyzowanie zapisów.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia dotyczące lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową są wymagane obowiązującymi przepisami prawa.

1.15.22. Treść uwagi:

§16 pkt 3 lit. g. Wnioskuje się o wykreślenie punktu nakładającego obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla „miejsc zgromadzeń”.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza zamkniętego katalogu usług i umożliwia realizację usług z zakresu zgromadzeń. W związku z powyższym określa normatyw parkingowy dla tego rodzaju usług.

1.15.23. Treść uwagi:

§16 pkt 3 lit. j. Wnioskuje się o doprecyzowanie zapisu dot. „terenów sportu i rekreacji” poprzez np. dopisanie „z wyłączeniem miejsc rekreacji wynikających z zapisów planu”

UZASADNIENIE: Zapisu MPZP nakładają na potencjalnych Inwestorów obowiązek zapewnienia miejsc rekreacji o powierzchni minimum 3% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji budynków mieszkalnych. W wyniku aktualnych zapisów może dojść do interpretacji nakładającej dodatkowo na Inwestora konieczność zapewnienia dla wymaganych miejsc rekreacji dodatkowych miejsc postojowych na poziomie 20 miejsc na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji. Taka interpretacja może być trudna do zaakceptowania, ze względu na znaczne podniesienie kosztów realizacji Inwestycji. Koniecznym jest zatem doprecyzowanie zapisu, by wykluczyć wskazaną sprzeczność.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza zamkniętego katalogu usług i umożliwia realizację usług z zakresu sportu i rekreacji. W związku z powyższym określa normatyw parkingowy dla tego rodzaju usług.

1.16. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1.16.1. Treść uwagi:

Rozważyć wykreślenie lub skorygować definicji szyldu i urządzeń reklamowych, o których mowa w §2.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono w 2011 r., w związku z powyższym istnieje możliwość wprowadzania zapisów z zakresu szyldów i urządzeń reklamowych.

1.16.2. Treść uwagi:

Rozważyć w zapisach planu, dotyczących linii zabudowy, uwzględnienie również lokalizacji garaży (w tym garaży podziemnych wysuniętych poza linię zabudowy),

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych poza liniami zabudowy.

1.17. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1.17.1. Treść uwagi:

Ustalenie dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych na obszarach oznaczonych w projekcie planu jako 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U na 24 m;

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na terenach oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U posiada wysokość nieprzekraczającą 20 m. W związku z powyższym w mpzp ustala się wysokość zabudowy do 20 m z dopuszczeniem lokalizacji akcentu urbanistycznego do 24 m w miejscach wskazanych na rysunku planu.

1.18. Zgłaszający uwagę: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Apartamenty Kościelna 33.

1.18.1. Treść uwagi:

Działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Apartamenty Kościelna 33 w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część C w Poznaniu, zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dzieńno-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze, prosimy o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie

istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiającą obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.18.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 1MW/U i 2MW/U bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej. Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 2KDW w części przylega bezpośrednio do terenu 5MW/U. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 5MW/U, tj. przeważające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej zwracamy się z prośbą o skrócenie drogi 2KDW do granicy terenów 1MW/U i 2MW/U, tj. z pominięciem odcinka graniczącego z terenem 5MW/U, bądź o całkowitą jej likwidację. Linie rozgraniczające drogi 2KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 5MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW umożliwia obsługę komunikacyjną zabudowy planowanej na dwóch terenach oznaczonych symbolami 1MW/U i 2MW/U. Taki przebieg drogi pozwoli sprawnie

rozprowadzić ruch samochodów bezpośrednio do drogi publicznej lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

1.18.3. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.18.4. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5. Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą

niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5, tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.19. Zgłaszający uwagę: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Apartamenty Kościelna 33.

1.19.1. Treść uwagi:

Działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Apartamenty Kościelna 33A w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część C w Poznaniu, zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:

1. Likwidacja terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L.
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone w planie miejscowym symbolami 5MW/U oraz 6MW/U stanowią istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstawał na przestrzeni ostatnich kilku lat. Tereny te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Kościelnej. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby w/w planu miejscowego, oddziaływanie hałasu samochodowego w porze dziennie-wieczornonocnej (LDWN) oraz w porze nocnej (LN) obejmuje swym zasięgiem zabudowę terenów 5MW/U i 6MW/U zlokalizowaną tuż przy ul. Kościelnej. Budynki zlokalizowane w głębi tych terenów nie są obecnie narażone na oddziaływanie hałasu samochodowego, a budowa drogi publicznej klasy lokalnej w znaczący sposób negatywnie wpłynie na komfort akustyczny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Mając powyższe na uwadze,

prosimy o likwidację drogi oznaczonej symbolem KD-L oraz rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów 2MW/U i 3MW/U w inny sposób, np. poprzez wykorzystanie istniejącej ul. Św. Wawrzyńca oraz projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenów 2MW/U i 3MW/U. Tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U są nowo uruchamianymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, które nie są jeszcze w żaden sposób zagospodarowane w tym kierunku. Istnieje zatem możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą negatywnie wpływały i odbywały się kosztem istniejących już terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach 5MW/U i 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-L jest drogą lokalną łączącą ulicę Janickiego i ulicę Kościelną. Stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.19.2. Treść uwagi:

Skrócenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW, tak aby kończyła się na wysokości linii rozgraniczających tereny 1MW/U i 2MW/U bądź całkowita likwidacja w/w drogi wewnętrznej.

Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 2KDW w części przylega bezpośrednio do terenu 5MW/U. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenu 5MW/U, tj. przeważające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli grodzonych, których obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ul. Kościelnej zwracamy się z prośbą o skrócenie drogi 2KDW do granicy terenów 1MW/U i 2MW/U, tj. z pominięciem odcinka graniczącego z terenem 5MW/U, bądź o całkowitą jej likwidację. Linie rozgraniczające drogi 2KDW przebiegają w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach terenu 5MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW umożliwia obsługę komunikacyjną zabudowy planowanej na dwóch

terenach oznaczonych symbolami 1MW/U i 2MW/U. Taki przebieg drogi pozwoli sprawnie rozprościć ruch samochodów bezpośrednio do drogi publicznej lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

1.19.3. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do maksymalnie 20,0 m. W granicach opracowania planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MW/U. Spośród tych terenów, zagospodarowane w sposób zgodny z zapisami planu są tereny 4-8MW/U. Zapisy planu ustalają dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20,0 m z możliwością wprowadzenia na terenie 4MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4,0 m. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami 1-3MW/U to tereny nowo uruchamiane, jeszcze nie zainwestowane w kierunku wyznaczonym w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla wprowadzania na terenach 1-3MW/U zabudowy o wysokości 24,0 m, czyli wyższej o 4,0 m w stosunku do budynków istniejących w sąsiedztwie o tożsamej funkcji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

1.19.4. Treść uwagi:

Zmiana wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5. Zgodnie z definicją przedstawioną w § 2 pkt 6 projektu uchwały, przez intensywność zabudowy należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy § 8 w zakresie terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U ustalają maksymalną powierzchnię

zabudowy na poziomie 70% oraz intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach. Mając na uwadze przytoczoną definicję oraz dwa powyższe parametry, na terenach 1-3MW/U możliwa będzie realizacja budynków o nawet 7 kondygnacjach nadziemnych (plus dodatkowo kondygnacje podziemne, które zgodnie z definicją nie są wliczane do parametrów intensywności zabudowy). Zwracam się z prośbą o zmianę wartości intensywności zabudowy terenów 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U do wartości w przedziale od 2,0 do 3,5, tak aby możliwa była realizacja maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, tak jak ma to miejsce na sąsiednich terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, aby skorygować wartości intensywności zabudowy istniejących terenów MW/U do wartości stanu istniejącego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

1.20. Zgłaszający uwagę: Helena Polska Spółka Komandytowa, ul. Dąbrowskiego 77, 60-529 Poznań.

1.20.1. Treść uwagi:

W imieniu Helena Polska Spółka Komandytowa., na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce -Północ” część C w Poznaniu sporządzonego na podstawie Uchwały Rady Miasta Poznania nr XVII/186/VI/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 roku. Projektowany plan kwestionuję w zakresie:

Zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego poprzez uchylenie § 4 pkt 2 ust. 2 lit. a projektu planu projektu planu,

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zapis w § 4 ust. 2 pkt 2 lit. a w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczy zakazu lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów w postaci pręseł prefabrykowanych. Umożliwia jednak zachowanie istniejących murowanych ogrodzeń.

1.21. Zgłaszający uwagę: Centrum Zaawansowanych Technologii Spółka z o.o. ul. Dąbrowskiego 77A, 60-529 Poznań.

1.21.1. Treść uwagi:

W imieniu Centrum Zaawansowanych Technologii Sp. z o.o., na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część C w Poznaniu sporządzonego na podstawie Uchwały Rady Miasta Poznania nr XVII/186/YI/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 roku.

Projektowany plan kwestionuję w zakresie:

Zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego poprzez uchylenie § 4 pkt 2 ust. 2 lit. a projektu planu projektu planu,

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zapis w § 4 ust. 2 pkt 2 lit. a w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczy zakazu lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów w postaci przęseł prefabrykowanych. Umożliwia jednak zachowanie istniejących murowanych ogrodzeń.

1.22. Zgłaszający uwagę: Jacek Ścibior Studioarch & Partnerzy Architekci ul. Canaletta 4, 00-099 Warszawa.

1.22.1. Treść uwagi:

Dotyczy: Procedury sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jeżyce -Północ” część C w Poznaniu z 30 sierpnia 2011r. o zmianę tekstu planu oraz załącznika graficznego dla jednostek planistycznych 3MW/U, U, UO, 5KDW, 3KDW i 4KDW, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów w Miejscowym Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Jeżyce - Północ” część C w Poznaniu z 30 sierpnia 2011r.

Podstawa uwag, sprzeciwu i korekt: działki ew nr 34, 39, 40, 48, 49, 18/2, 20/2, 21/2, 33, 35, 36/3, 37, 38, 42, 43/3, 41/2, 50/2, 51/2 znajdują się w obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Jeżyce - Północ” część C w Poznaniu w jednostkach urbanistycznych o oznaczeniu 3MW/U, U, UO, 3KDW, 4KDW i 5KDW, dla których określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Jestem beneficjentem decyzji wydanych przez urząd Miasta Poznania oraz gestorów mediów dla procedowanych terenów.

Działki ewidencyjne numer 34, 39, 40, 48, 49, 18/2, 20/2, 21/2, 33, 35, 36/3, 37, 38, 42, 43/3, 41/2, 50/2, 51/2 są w zarządzie planistycznym Wnioskodawcy i są objęte niniejszą procedurą. Działki ewidencyjne numer 34, 39, 40, 48, 49, 18/2, 20/2, 21/2, 33, 35, 36/3, 37, 38, 42, 43/3, 41/2, 50/2, 51/2 zarówno jak działki ewidencyjne 25/3, 27/5, 28/2, 30/3, 30/5, 31,34, 39,40,48,49, 9, 29/1, 29/2, 32/5, 32/7, 28/1 posiadają unikalne walory lokalizacyjne w skali Miasta Poznania o charakterze obszaru metropolitalnego w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, póź. 717).

Stanowiąc całość właścicielską co jest unikatowe w skali Miasta powinny posiadać zapisy umożliwiające realizację obiektów o znaczeniu wybitnym pod względem przestrzennym jak i formy architektonicznej dla terenu o najwyższych walorach ekonomicznych przestrzeni.

Nie powinna być ograniczone zapisami deprecjonującymi wartość nieruchomości zarówno w rozumieniu ustawy o planowaniu przestrzennym jak i z tytułu rozwoju kulturowego i cywilizacji. Działki wymienione nie mogą posiadać zasad zagospodarowania terenu naruszających prawem interes publiczny (przykład: planowany przebieg drogi wewnętrznej o oznaczeniu w projekcie planu jako 5KDW wymusza na właścicielach wymienionych działek przymusowe nabycie prawa Przechodu i przejazdu do ul. Dąbrowskiego przez nieruchomość innego właściciela i zburzenie istotnych elementów obecnej zabudowy).

W związku z powyższym stanem opiniowanego projektu planu w celu uchronienia walorów wymienionych powyżej NIERUCHOMOŚCI wnioskuję o wyłączenie z jego opracowania jednostek urbanistycznych o oznaczeniach 3MW/U, U, UO, 3KDW, 4KDW i 5KDW i o dołączenie ich opracowania do części planu „F” co spowoduje właściwe planistycznie rozwiązanie dla tego rejonu. Alternatywnie wnioskuję o dołączenie obszaru planu „F” do obecnej procedury.

Zakres wnioskowanych modyfikacji:

Obejmuje on w szczególności zakres tekstu i załącznika graficznego planu, objęty niniejszymi uwagami i korektami, jaki został ograniczony do ustaleń planu dla wnioskowanej jednostki urbanistycznej 3MWU, 5KDW, 3KDW, 3 KDW, UO, U.

W przypadku zapisów tekstu planu uwagi i wnioski zostały naniesione w tekście planu kolorem niebieskim i stanowią załącznik do niniejszego wniosku.

Tym niemniej nie ma możliwości wprowadzenia uwag w tak podzielonym zakresie dotyczącym naszej NIERUCHOMOŚCI stąd wnioskujemy jak powyżej o wyłączenie z opracowania procedowanego planu miejscowego jednostek o oznaczeniach 3MW/U, U, UO, 3KDW, 4KDW i 5KDW.

Uzasadnienie:

Oprócz uwag zasadniczych do próby podzielenia wartościowej przestrzeni miejskiej na dwa plany miejscowe nie znajdują żadnego odniesienia do uzasadnień poniżej:

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje w dużej mierze obszary przemysłowe, na których zlokalizowana jest produkcyjna lub magazynowa zabudowa charakteryzująca się złym stanem technicznym. Zakłady, które funkcjonowały na tych terenach, zaprzestały swojej działalności lub przeniosły ją. W związku z powyższym powstała potrzeba podjęcia działań rewitalizacyjnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi uporządkowanie i wytworzenie nowych czytelnych układów urbanistycznych tej części Jeżyc, które będą nawiązywać do istniejącej zabudowy.

Obszar wyznaczony granicami mpzp umożliwia wypracowanie, ustalenie spójnych założeń i parametrów zabudowy oraz zapewnia przeprowadzenie systemu infrastruktury komunikacyjnej.

1.22.2. Treść uwagi:

W kwestii maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu. Budynki i rozwiązania urbanistyczne o wybitnych walorach architektonicznych ze względu na swoją formę przestrzenną dopuszczającą rozwiązania o charakterze rzeźbiarskim nie odpowiada przyjętym standardom udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej i kubaturze. A zatem w celu umożliwienia realizacji takiego obiektu należy w planie uwzględnić możliwość realizacji budynku posiadającego większą kubaturę wynikającą z jego wyjątkowego kształtu, co nie ma odzwierciedlenia w powierzchni użytkowej obiektu.

W celu umożliwienia realizacji takiego obiektu i zachowaniu jego ekonomicznych podstaw realizacji należy zabezpieczyć tę możliwość i prawo poprzez korektę współczynnika intensywności zabudowy z wielkości 5,0 na wielkość 8,0. Co umożliwi uzyskanie na przykład niezabudowanego wnętrza wewnątrz projektowanej wybitnej bryły a nie zredukuje jej wybitność do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (przepisy odrębne).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada uporządkowanie i wytworzenie nowych, czytelnych układów urbanistycznych tej części Jeżyc. Ustalenia planu umożliwiają realizację kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, która będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy. W parterach budynków ustala się wytworzenie pierzei handlowych, zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, które pełnić będą rolę miastotwórczą, zaspokajając podstawowe potrzeby obecnych i nowych mieszkańców Jeżyc. Obszar wyznaczony granicami mpzp umożliwia wypracowanie, ustalenie spójnych założeń i parametrów zabudowy oraz zapewnia przeprowadzenie systemowego układu komunikacyjnego.

1.22.3. Treść uwagi:

W kwestii maksymalnej wysokości zabudowy

W celu umożliwienia realizacji zapisów planu jak i realizacji budynku o gabarytach proporcjonalnych do otaczającej go przestrzeni należy umożliwić realizację dominanty przestrzennej na drodze realizacji dominanty jednocześnie wysokościowej.

Samo założenie dominanty ma umożliwić i zagwarantować w zapisie planu jej realizację. Dominanty nie mają charakteru ujemnego co do ogólnego zapisu dla jednostki a zatem muszą być objęte powiększonym parametrem dla opisu jednostki urbanistycznej. Tutaj jest to możliwe na drodze dominanty przestrzennej a zatem jest konieczne umożliwienie jej realizacji poprzez powiększenie jej ograniczeń przestrzennych takich jak obszar lub wysokość. Ze względu, iż postulowany obszar przez nas jest ograniczony prawem do terenu-granicą działki, należy zmienić określić parametr jakim jest wysokość dominanty przestrzennej jak i jej możliwe lokalizacje. Zmiana z wysokości obowiązujących dla tej jednostki urbanistycznej na określenie dodatkowej wysokości dla dominanty spełnia warunek konieczny dla jej realizacji i określenia lokalizacji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada uporządkowanie i wytworzenie nowych, czytelnych układów urbanistycznych tej części Jeżyc. Ustalenia planu umożliwiają realizację kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, która poprzez wysokość, intensywność zabudowy oraz sposób ukształtowania dachu i elewacji będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach.

1.22.4. Treść uwagi:

W kwestii geometrii dachu. W celu umożliwienia realizacji budynku o wybitnych walorach architektonicznych ograniczenie geometryczne dachu do płaszczyzny poziomej predeterminuje ograniczenie walorów architektonicznych budynku do podstawowych, związanych z funkcją ustroju.

Umieszczenie tego zapisu jest sprzeczne z obszarem metropolitarnym i walorami przestrzennymi, jaki posiada wnioskowany obszar.

Zasadne jest ograniczenie na tym obszarze stosowania geometrii dachu sprzecznego z założeniami ładu przestrzennego tego miejsca - dachu spadzistego (brak definicji w planie oraz warunkach technicznych). Natomiast w celu umożliwienia realizacji budynku o wyjątkowych walorach architektonicznych należy wprowadzić uzupełnienie dające możliwość realizacji współczesnych architektonicznych form o charakterze rzeźbiarskim.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada uporządkowanie i wytworzenie nowych, czytelnych układów urbanistycznych tej części Jeżyc. Ustalenia planu umożliwiają realizację kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, która poprzez wysokość, intensywność zabudowy oraz sposób ukształtowania dachu i elewacji będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach.

1.22.5. Treść uwagi:

W kwestii linii zabudowy zgodnych z rysunkiem projektu planu. Wnioskodawca w celu uszanowania intencji autora planu, jak i w rozumieniu wnioskowanego postulatu kształtowania przestrzeni wybitnej, a nie konserwacji zabytków niezgodnej z warunkami technicznymi, wnioskuję, w celu uchronienia najwyższych walorów ekonomicznych przestrzeni, o umożliwienie nadwieszenia planowanych budynków nad obszarem zapewniającym przejazd i przejścia we wszystkich rejonach projektowanych w granicach naszej własności.

Podsumowanie:

W trybie Art. 6 oraz Art. 11 pkt 11 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. nr 80 póź. 717) wnioskujemy o uwzględnienie naszych uwag, postulatów i zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Jeżyce - Północ” część C w Poznaniu z 30 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada uporządkowanie i wytworzenie nowych, czytelnych układów urbanistycznych tej części Jeżyc. Ustalenia planu umożliwiają realizację kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, która poprzez wysokość, intensywność zabudowy oraz sposób ukształtowania dachu i elewacji będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach.

1.22.6. Treść uwagi:

Należy skorygować poprzez dopisanie lub wykreślenie do projektu uchwały następujących zagadnień (zgodnie z załącznikiem):

- do ustaleń uchwały mówiących, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium dopisać między innymi w zakresie obsługi komunikacyjnej i współczynników intensywności.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać żadnych ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

1.22.7. Treść uwagi:

- dopisać definicję dachu o krzywiznach trzeciego stopnia.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu na terenach przemysłowych umożliwiają realizację kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, która poprzez wysokość, intensywność

zabudowy oraz sposób ukształtowania dachu i elewacji będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach.

1.22.8. Treść uwagi:

- dopisać definicję oczka wodnego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Powyższe zagadnienie jest poza zakresem planu i jest regulowane poprzez obowiązujące przepisy prawa.

1.22.9. Treść uwagi:

- wykreślić pojęcie schodów i pochylni na terenach dróg.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jedynie zakazuje lokalizacji schodów i pochylni na terenach dróg publicznych, które obsługują obiekty niezwiązane z drogami. Jednakże dopuszcza zachowanie i przebudowę istniejących.

1.22.10. Treść uwagi:

- skorygować parametry zabudowy tj. intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, wysokość.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu na terenach przemysłowych umożliwiają realizację kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, która poprzez wysokość, intensywność zabudowy oraz sposób ukształtowania dachu i elewacji będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach.

1.22.11. Treść uwagi:

- wyłączenie z opracowania lub zmianę przebiegu drogi 5KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projektowana droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 5KDW umożliwia połączenie komunikacyjne pomiędzy ulicą Dąbrowskiego a planowaną drogą lokalną oznaczoną symbolem KD-L. Stanowi ona element układu komunikacyjnego, umożliwiający obsługę kwartałów nowej zabudowy.

1.22.12. Treść uwagi:

- zmianę i dostosowanie zapisów dotyczących normatywu parkingowego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu na terenach przemysłowych umożliwiają realizację kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, która poprzez wysokość, intensywność zabudowy oraz sposób ukształtowania dachu i elewacji będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach. Zgodnie z ustaleniami planu potrzeby parkingowe należy realizować na działkach objętych inwestycją. Normatyw parkingowy został ustalony z uwzględnieniem poszczególnych funkcji oraz parametrów planowanej zabudowy.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**2.1. Zgłaszający uwagę:** Colian sp. z o.o. ul. Zdrojowa 1, 62-860 Opatówek**2.1.1. Treść uwagi:**

Wnioskuję się o dodanie dodatkowych definicji w § 2. Uzasadnienie: W § 2 brakuje kilku definicji, które mają wpływ na kształtowanie zabudowy takich jak:

- definicja powierzchni całkowitej zabudowy - w obowiązującej na dzień dzisiejszy Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano definicję intensywności zabudowy, ale nie podano definicji powierzchni całkowitej zabudowy rozumianej jako suma wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie;

- definicje nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy – brak informacji czy linie zabudowy dotyczą też kondygnacji podziemnych oraz elementów drugorzędnych takich jak: balkony, daszki, wykusze, gzymsy, schody i pochylnie.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Powyższe zagadnienia są regulowane poprzez obowiązujące przepisy prawa oraz normy.

2.1.2. Treść uwagi:

§ 8 pkt 1 lit. F oraz Załącznik nr 1 Część graficzna. Wnioskuje się zmianę zapisów w tekście dotyczących wysokości zabudowy na obszarach 1MW/U i 2MW/U oraz związanych z nim zapisów w załączniku graficznym zgodnie z załączonym szkicem.

Proponujemy zróżnicowanie wysokości zabudowy na obszarach 1MW/U i 2MW/U w zależności od jej usytuowania na terenie objętym planem (zabudowa niższa od strony wschodniej na styku z istniejącą zabudową mieszkaniową – do 26 m wysokości, zabudowa wyższa w części zachodniej i północnej planu nie graniczącą z istniejącą zabudową mieszkaniową – do 29 m wysokości).

Uzasadnienie: Zmiana maksymalnej wysokości pozwoli na realizację VIII kondygnacji budynków mieszkalnych z funkcjami usługowymi i handlowymi w parterach. Dopuszczenie zwiększenia wysokości jest również uzasadnione z powodu różnic w wysokości rzędnych terenu i pozwoli na utrzymanie podobnych gabarytów sąsiadujących zespołów budynków. Zwiększenie dopuszczalnej wysokości pozwoli również na większą elastyczność przy projektowaniu dla zachowania wymaganej przez mpzp intensywności zabudowy na poziomie od 2,0 do 4,9. Zmiana maksymalnej wysokości pozwoli na realizację VIII kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z funkcjami usługowymi i handlowymi w parterach.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zróżnicowania wysokości. W celu zminimalizowania negatywnych skutków oraz dopasowania parametrów planowanej zabudowy do parametrów istniejącej ograniczono strefę wyższej zabudowy.

2.1.3. Treść uwagi:

§ 2 nowy pkt (21) Wnioskuje się o wprowadzenie definicji dla pojęcia „zabudowy usługowej”

Uzasadnienie: Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone 1÷8 MW/U to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Brakuje jednak definicji zabudowy usługowej. Ponadto tereny oznaczone symbolem U określono jako tereny zabudowy usługowej. Czy zabudowa usługowa obejmuje możliwość realizacji wszystkich typów budynków użyteczności publicznej określonych w § 3 pkt. 6 warunków technicznych, skoro tereny UO dopuszczają jedynie realizację usług oświaty. Na podstawie § 16 pkt. 3 projektu planu można interpretować tak, ze względu na szczegółowe określenie wymagań parkingowych dla powierzchni użytkowej biur lub urzędów, teatrów lub kin, szpitali, terenów sportu i rekreacji, obiektów handlowych, obiektów oświatowych. Szczególnie istotny dla interpretacji wydaje się tu lit. k, w której określono „powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-j”. Brak odpowiedniej definicji może prowadzić do konfliktów i problemów interpretacyjnych. Jeżeli w intencji uchwały usługa nie obejmuje pełnego zakresu funkcji określonych § 3 pkt. 6 warunków technicznych to tym bardziej konieczne jest zdefiniowanie zakresu i jednocześnie umożliwienie realizacji na terenach oznaczonych 1÷8 MW/U w ramach zabudowy usługowej funkcji kulturalnych, handlowych, gastronomii, warsztatowo-rzemieślniczej. Wnosi się o doprecyzowanie zawartych w tym punkcie ustaleń ze względu na zastosowany spójnik LUB.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala katalogu zabudowy usługowej, jednakże zakazuje usług znacząco i potencjalnie oddziałujących na środowisko.

2.1.4. Treść uwagi:

6. § 3 pkt. 1 lit. Wnioskuje się o wprowadzenie w ramach definicji „zabudowy usługowej” lub w innej formie możliwości realizacji obiektu o funkcji warsztatów rzemieślniczych na terenie 1MW/U. Uzasadnienie: W ramach planowanej inwestycji na terenie określonym w planie 1MW/U Inwestor planuje realizację kilku zespołów budynków wielolokalowych. Jedynie jeden z nich miałby mieć charakter zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze. Interpretując aktualne zapisy projektu planu wydaje się możliwym realizacja budynków nieposiadających funkcji mieszkalnej wielorodzinnej lub wręcz jednofunkcyjnych. Na terenie 1MW/U znajdują się bowiem m.in. 2 zachowane budynki po dawnych zakładach

Goplany: tzw. „Pałacyk” i „Czekoladziarnia”. W aktualnych założeniach jeden z nich miałby zyskać charakter usługowy (gastronomia z częścią biurową), a drugi miałby zyskać funkcję muzeum manukafury czekolady wraz z dodatkowymi funkcjami usługowymi i biurowymi. W ramach realizowanej Inwestycji planuje się realizację „żywego” muzeum – manukafury czekolady, jako atrakcji turystycznej o skali ponadlokalnej. Teren 1MW/U obejmuje bowiem historyczną przestrzeń zakładów Goplana. Planowane inwestycje zakładają rewitalizację tej przestrzeni. W muzeum znajdować się mają m. in. urządzenia umożliwiające wytworzenie na żywo produktów, w ramach pokazów, a także dla potrzeb sprzedaży w kawiarni, sklepie z pamiątkami i restauracji. Obiekt miałby charakter rzemieślniczy jak restauracje z własnym browarem, lokalne piekarnie, wytwórnie lodów tradycyjnych, czy sklepy połączone z produkcją cukierków. Tego typu obiekty funkcjonują na terenie Poznania, w ścisłym Centrum – wokół Starego Rynku, a nawet na jego płycie.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części dotyczącej działalności rzemieślniczej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymienia katalogu usług, jakie mogą zostać zrealizowane. Zakazuje lokalizacji usług mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jednakże dopuszcza działalność rzemieślniczą polegającą na niewielkiej produkcji czekolady i wyrobów cukierniczych na terenie 1MW/U, stanowiącą uzupełnienie funkcji kulturalnej lub rekreacyjnej, zlokalizowaną wyłącznie w jednym budynku na powierzchni użytkowej nie większej niż 400 m².

2.1.5. Treść uwagi:

§ 5 pkt 2 lit. a

Wnosi się o wpisanie następującej zmiany:

Zakazuje się: a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dopuszczonych planem na terenie 1MW/U oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem § 4 ust. 1 pkt 2 lit. C. Wnosi się o uzupełnienie zapisu o treść:

Na terenie 1MW/U dopuszcza się lokalizację multifunkcjonalnego zespołu edukacyjno-usługowego. Centrum może obejmować: funkcje muzealne, konferencyjne, funkcje dydaktyczne, rzemieślnicze, wytwarzanie czekolady, kawy i innych napojów, prowadzenie

szkoleń oraz lokalizację usług powiązanych. Dopuszcza się usługi hotelowe, gastronomiczne oraz usługi powiązane z centrum. Dopuszcza się lokalizację sezonowych pawilonów o charakterze ekspozycyjnym oraz funkcji targowiska. Dopuszcza się nadbudowę i/lub rozbudowę istniejącego budynku „Czekoladziarni”.

Uzasadnienie: Marka Goplana to jedna z najstarszych, na polskim rynku, marek czekoladowych z ponad 100-letnią tradycją, która wywodzi się z Poznania. Należy umożliwić zachowanie ducha i pamięci o marce będącej częścią historii Poznania, umożliwić stworzenie miejsca atrakcyjnego dla osiedla, dzielnicy, miasta, „Manufaktura Goplana” jako usługa multifunkcyjna to miejsce w którym poznaniacy i turyści będą mieli możliwość poznawania i doświadczania marki Goplana.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala katalogu zabudowy usługowej, jednakże zakazuje lokalizacji usług znacząco i potencjalnie oddziałujących na środowisko.

2.1.6. Treść uwagi:

§ 8 pkt 1 lit. Wnosi się o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych dla terenu 1MW/U do 600m².

Uzasadnienie: Dla terenu 1MW/U należy określić mniejszą minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych, ze względu na aktualne zainwestowanie na tym terenie w postaci przeznaczonego do zachowania i adaptacji zabytkowego budynku dawnej dyrekcji fabryki Goplana czyli tzw. „Pałacyku”. Wydaje się uzasadnionym wydzielenie dla niego niezależnej działki budowlanej, co pozwoli na jego użytkowanie jako niezależnej inwestycji i niezależnego od reszty terenu przedmiotu własności. Drugim miejscem wymagającym podobnego wydzielenia wydaje się obiekt graniczący z istniejącą kamienicą przy ul. Św. Wawrzyńca. Obecnie jest to część budynku fabrycznego, połączonego z tzw. „Czekoladziarnią” łącznikiem na wysokości 3 piętra i 4 piętra. W przyszłości zakłada się przebudowę tego obiektu i stworzenie z niego niezależnego budynku, który może stać się przedmiotem odrębnej własności.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan już ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej 600 m².

2.1.7. Treść uwagi:

Załącznik nr 1 Część graficzna. Wnioskuje się zmianę załącznika graficznego zgodnie z załączonym szkicem. Dotyczy to głównie:

- 1) Przebiegu ulicy wewnętrznej 2KDW i związanymi z nią nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 2) Niewielkich korekt przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy na granicy obszarów 1MW/U i 2MW/U w innych miejscach
- 3) Likwidacją na granicy obszarów 1MW/U i 2MW/U obligatoryjności pierzei handlowo-usługowych
- 4) Poszerzenia szerokości ulicy 1KDW w zakresie linii rozgraniczających.

Uzasadnienie:

Ad. 1 i 2 Zgodnie ze zgłoszonymi wcześniej uwagami przebieg ulicy wewnętrznej 2KDW (i związanych z nią nieprzekraczalnych linii zabudowy) nie koliduje już z istniejącym budynkiem „Czekoladziarni” w jej sąsiedztwie jednak dalszy przebieg tej ulicy i usytuowanie związanych z nią linii nieprzekraczalnych (zwłaszcza w sąsiedztwie ulicy 1KDW) wydaje się przypadkowe i utrudnia optymalne zagospodarowanie obszarów 1MW/U i 2MW/U dlatego wnosimy o skorygowanie przebiegu tej ulicy i linii nieprzekraczalnych tak jak na załączonym szkicu.

Przedłużenie obligatoryjnego przebiegu drogi wewnętrznej 2KDW w kierunku ulicy Wawrzyńca nie jest konieczne dla obsługi obszaru 2MW/U, wystarczyłoby pozostawienie tam ciągu pieszojezdnego ogólnodostępnego jak w poprzedniej wersji planu. Byłoby to zbieżne ze zgłaszanymi wnioskami na ostatniej dyskusji publicznej (głównie ze strony mieszkańców sąsiednich istniejących osiedli), podobnie jak odsunięcie drogi 2KDW od wschodniej granicy zakresu terenu objętego planem które również nam wydaje się zasadne.

Ad. 3. W tekście planu szczegółowo opisane są zasady lokalizacji usług na obszarach 1MW/U i 2MW/U, przebieg pierzei handlowo-usługowych zakłada obligatoryjność linii dla nowej zabudowy co kłóci się, naszym zdaniem, z zasadą nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Proponujemy zróżnicowanie wysokości zabudowy na obszarach 1MW/U i 2MW/U w zależności od jej usytuowaniu na terenie objętym planem. (zabudowa niższa od strony wschodniej na styku z istniejącą zabudową mieszkalną – do 26 m. wysokości, zabudowa

wyższa w części zachodniej i północnej planu nie graniczącą z istniejącą zabudową mieszkaniową – do 29 m. wysokości.

Ad. 4 Pozwoliłoby to na lokalizację jezdni, pasa dla jednostronnego parkowania oraz obustronnych chodników w granicach linii rozgraniczających ulicy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części dotyczącej korekty parametrów dróg KDW oraz korekty przebiegu linii rozgraniczających i strefowania wysokości, jednakże ograniczono wielkość strefy dopuszczającej zabudowę do 26 m i 29 m.

2.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

2.2.1. Treść uwagi:

W nawiązaniu do prowadzonych konsultacji dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego dla części Jeżyce-Poznań, część C, chciałbym zgłosić następujące uwagi:

- 1) Dopuszczenie zabudowy planowanej w obszarze 3MW/U znacznie wyższej od zabudowy istniejącej w obszarze 6MW/U będzie skutkować skokowym wzrostem wysokości. Nie będzie to estetyczne, spowoduje też niedoświetlenie mieszkań znajdujących się przy ulicy Kościelnej 21d. Wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości nowych zabudowań do takiej samej jak na obszarze 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa na terenie 3MW/U zlokalizowana jest w znacznej odległości od ulicy Kościelnej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość. Odległość pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową wynosi 20 m.

2.2.2. Treść uwagi:

Zgodnie z rozmową na spotkaniu, zgłaszam uwagę polegającą na dopisaniu do planu konieczności wycofania ostatniej kondygnacji planowanych zabudowań przy ciągu 3KDW względem linii zabudowy. Dach budynku przy ulicy Kościelnej 21d (czyli przy ciągu 3KDW)

jest mansardowy, więc dach budynku z drugiej strony tego ciągu nie powinien być płaski. Fasada planowanych zabudowań powinna być kaskadowa, tak jak zostało to wykonane w budynku Kościelna 19. Pozwoli to zmniejszyć efekt ewentualnej zmiany wysokości zabudowań i doświetlić istniejące budynki. Ta uwaga została przez Państwa zaaprobowana podczas spotkania i rozmowy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa na terenie 3MW/U zlokalizowana jest w znacznej odległości od ulicy Kościelnej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość. Odległość pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową wynosi 20 m.

2.3. Zgłaszający uwagę: Zarząd Osiedla Jeżyce.

2.3.1. Treść uwagi:

Wyraża się zaniepokojenie zmianami w treści planu wprowadzonymi na etapie opiniowania i pierwszego wyłożenia, w odpowiedzi na żądania inwestorów, a na przekór potrzebom obecnym i przyszłym mieszkańcom tego terenu i jego okolic. Przyszłe zagospodarowanie terenu „Nowych Jeżyc”, do których należy obszar objęty tym planem, będzie miało ogromne znaczenie dla charakteru osiedla w przyszłości, a decyzje podjęte teraz będą niosły konsekwencje przez kolejne dekady. Postuluje się wprowadzenie zmian w planie zmierzających do poprawy warunków zamieszkiwania, niezależnie od przewidywanych kosztów wyburzeń, wykupów gruntów oraz ustaleń z inwestorami dokonanych poza oficjalną procedurą planistyczną. W związku z tym wnosi się o następujące zmiany w planie:

Zmianę charakteru terenu 5KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną. Uzasadnione jest to dużym znaczeniem tej drogi dla układu komunikacyjnego osiedla i chęcią zachowania wpływu miasta na ustalanie zasady poruszania się po tej drodze oraz na sposób urządzenia pasa drogowego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dróg wewnętrznych umożliwia realizację drogi z miejscowymi przewężeniami, dzięki czemu nie jest wymagana ewentualna rozbiórka obiektów budowlanych.

2.3.2. Treść uwagi:

Poszerzenie ulicy położonej na obszarze oznaczonym symbolem KD-L do 15 metrów i zlokalizowanie na niej szpalerów drzew, podobnych do tych, przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania Jeżyce-Północ części E i F.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części dotyczącej poszerzenia drogi i lokalizacji szpalerów drzew. W celu umożliwienia zlokalizowania szpaleru drzew oraz zapewnienia odpowiedniej ich vegetacji pas drogowy powinien mieć większą szerokość.

2.3.3. Treść uwagi:

Dla całego terenu, tam gdzie to możliwe, zmniejszenie powierzchni zabudowy działki budowlanej dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej tych działek.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części zmniejszenia powierzchni zabudowy, jednakże nie w granicach całego planu. W celu umożliwienia realizacji utwardzeń w postaci dojazdów i dojazdów pozostawiono wielkość minimalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20%.

2.3.4. Treść uwagi:

Cofnięcie zmian w planie wprowadzonych po uwzględnieniu uwag inwestorów, polegających na korekcie przebiegu drogi KD-L i północnej granicy obszaru 6MW/U poprzez przesunięcie ich w kierunku północnym.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skorygowano linie rozgraniczające pasa drogowego, tak by umożliwić realizację szpaleru drzew i obszaru zieleni izolacyjnej.

2.3.5. Treść uwagi:

Przywrócenie przedogródka i rzędu drzew położonych wzdłuż odcinka drogi 2KDW między 1MW/U a 4MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wzdłuż terenu drogi wewnętrznej 2KDW lokalizację obszaru przeznaczonego na przedogródki, ponadto na części tej drogi ustala lokalizację szpaleru drzew.

2.3.6. Treść uwagi:

Przywrócenie zapisów o wysokości zabudowy nie większej niż 24,0 m na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U wysokość od 23 m do 25 m. Zabudowę o większej wysokości umożliwia jedynie w strefach odsuniętych od istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2.3.7. Treść uwagi:

Przywrócenie zakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 5KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Inwestor, projektując zabudowę zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi zrealizować miejsca postojowe w granicach terenu przeznaczonego pod

zabudowę. Na drodze wewnętrznej umożliwiono lokalizację dodatkowych miejsc postojowych.

2.3.8. Treść uwagi:

Przywrócenie dopuszczalnej wysokości ogrodzeń przedogródków z 1,2 na 0,8 metra.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieją ogrodzenia mające wysokość 1,2 m.

2.3.9. Treść uwagi:

Przywrócenie bardziej precyzyjnych zapisów na temat intensywności zabudowy działki budowlanej:

- a) nie mniejszą niż 3,0 i nie większą niż 4,8 na terenach 7MW/U, 8MW/U,
- b) nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 5,4 na terenach 4MW/U, 6MW/U,
- c) nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,0 na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wielkości wskaźników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kilku kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach podziemnych mogą być realizowane miejsca postojowe.

2.4. Zgłaszający uwagę: Mieszkańcy nieruchomości przy ul. Kościelnej 33 w Poznaniu

2.4.1. Treść uwagi:

W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część C w Poznaniu (zwanego dalej także: planem miejscowym), niniejszym składamy następujące uwagi do ww. projektu planu miejscowego:

- I. Zapewnienie odpowiedniej odległości projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L od nieruchomości zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem

5MW/U, na której znajdują się budynki wielorodzinne przy ul. Kościelnej 33 w Poznaniu poprzez:

1. Urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, oddzielającego nieruchomość przy ul. Kościelnej 33 w Poznaniu od projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L, w formie zwartej roślinności izolacyjnej, biegnącego wzdłuż ww. nieruchomości na całej jej długości poprzez wprowadzenie odpowiedniego zapisu w tekście planu oraz zaznaczenie go na rysunku planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części dotyczącej ustalenia rzędu drzew i strefy zieleni izolacyjnej zlokalizowanej jedynie na wysokości istniejącej zabudowy, w tym zabudowy przy ulicy Kościelnej 33 w Poznaniu.

2.4.2. Treść uwagi:

Urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, oddzielający nieruchomości przy ul. Kościelnej 33 w Poznaniu od projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L, biegnącego wzdłuż ww. nieruchomości na całej jej długości o minimalnej szerokości 10 m.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala szpaler drzew i teren zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m, umożliwiającej właściwą wegetację drzew i innej roślinności. Dalsze poszerzanie obszaru zieleni izolacyjnej wiąże się ze znacznym umniejszaniem nieruchomości sąsiedniej, która może być przeznaczona pod zabudowę.

2.4.3. Treść uwagi:

Zaznaczenie w tekście planu miejscowego, że przesunięcie linii ciepłowniczej biegnącej pod projektowaną drogą publiczną oznaczoną symbolem KD-L ma nastąpić w sposób umożliwiający urządzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż nowoprojektowanej drogi publicznej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia przebudowę i przesunięcie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczej.

2.4.4. Treść uwagi:

Dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony z projekcie planu miejscowego symbolem 5MW/U, stanowi istniejący zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z pierwotnie wyłożonego projektu planu miejscowego wynikało, że droga publiczna, oznaczona symbolem KD-L, będzie przebiegała w odległości 20 m od istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie 5MW/U. Obecnie wyłożony projekt planu miejscowego przewiduje, że ww. droga publiczna powstanie w odległości 6 m od ww. zabudowy zlokalizowanej na terenie 5MW/U. W ocenie mieszkańców racjonalnym i kompromisowym rozwiązaniem byłoby zaprojektowanie pasa zieleni, oddzielającego terenu oznaczony symbolem 5MW/u od projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L, pełniącego funkcję izolacyjną, którego szerokość nie będzie mniejsza niż 10 m.

Urbaniści miejscy wskazują, że realizacja drogi publicznej KD-L w wariantcie przedstawionym podczas pierwszego wyłożenia jest niemożliwa z uwagi na fakt, że podzieliłaby tereny inwestycyjne, co uniemożliwiłoby ich zagospodarowanie zgodnie z zamierzeniem inwestora. Nadto podkreślają, że droga publiczna w obecnie przedstawionym wariantcie jest realizowana kosztem terenów należących do tego inwestora. Nie sposób jednak pominąć, że projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KD-L ma spełniać funkcję drogi pożarowej dla inwestycji, która ma zostać zrealizowana naprzeciwko terenów 5MN/U, więc niejako jest realizowana w interesie inwestora. Co więcej, za teren wywłaszczony pod realizację ww. drogi publicznej inwestor otrzyma stosowne odszkodowanie. Droga publiczna w istocie jest realizowana z realnie zauważalnymi korzyściami dla inwestora. Przy planowaniu przestrzennym nie powinno się działać jedynie z korzyścią dla inwestora indywidualnego, a wręcz przeciwnie plan miejscowy powinien być uchwalony w zgodzie z interesem społecznym. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017, poz 1073) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i

zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uchwalając ww. plan powinno się, zatem uwzględnić interesy obu stron i przyjąć rozwiązania kompromisowe, tj. zrealizowanie projektowanej drogi publicznej przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej izolacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 5 MW/U od tej drogi. Nieuwzględnienie ww. przepisu podczas uchwalania planu miejscowego może stanowić podstawę skutecznej skargi do sądu administracyjnego.

Wprowadzenie ww. zaproponowanych uwag służyć ma przede wszystkim zapewnienie mieszkańcom nieruchomości przy ul. Kościelnej 33 odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa oraz komfortu akustycznego i wizualnego.

Warto podkreślić, iż teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość, którą zamieszkują mieszkańcy wnoszący niniejsze uwagi, jest położony niżej niż teren projektowanej drogi publicznej KD-L oraz niżej niż droga publiczna – ul. Kościelna. Istnieje, zatem realna obawa o bezpieczeństwo mieszkańców posiadających mieszkania i ogródki na parterze budynku sąsiadującego z projektowaną drogą publiczną. Plan miejscowy nie przesądza czy teren przeznaczony pod drogę publiczną oznaczoną symbolem KD-L będzie niwelowany, zatem jest to realny problem dla mieszkańców, który Miasto Poznań może częściowo zneutralizować przewidując w treści projektowanego planu miejscowego szeroki pas ochronny.

Realizacja drogi publicznej KD-L w bliskim sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną znacząco negatywnie wpłynie na komfort akustyczny mieszkańców. Wskazane jest zatem dopuszczenie realizacji ekranów akustycznych na terenie projektowanej drogi publicznej.

Nadto, elewacje budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 5MW/U, od strony projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L, nie zostały zaprojektowane i wykonane z myślą, iż będą w przyszłości stanowić elewację frontową budynku. Niej jest to elewacja typowa dla zabudowy pierzejowej – dominuje szkło, zlokalizowano ogródki na parterze budynków. Na etapie projektowania ww. budynków nie przewidywano, że w przyszłości będą one graniczyć z drogą publiczną. Mieszkańcy byli zapewniani przez przedstawicieli Miasta Poznań, że lokalizacja drogi publicznej w miejscu, w którym jest obecnie planowana, jest niemożliwa z uwagi na przebiegającą pod ziemią linię ciepłowniczą, natomiast obecnie wskazuje się na możliwość przesunięcia istniejącej linii ciepłowniczej i realizację drogi publicznej na ww. terenie. Wobec planów przesunięcia ww. linii ciepłowniczej zasadnym jest wprowadzenie w tekście planu miejscowego zapisu

nakazującego przesunięcie linii ciepłowniczej biegnącej pod projektowaną drogą publiczną oznaczoną symbolem KD-L w sposób który uniemożliwia urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż nowo projektowanej drogi publicznej.

Podkreślić należy, iż realizacja pasa zieleni izolacyjnej m.in. w postaci szpaleru drzew przyczyni się nie tylko do wzrostu komfortu życia mieszkańców, ale przede wszystkim podniesie walory wizualne okolicy o przyczyni się do poprawy jakości miejskiego powietrza, co dla dużych miast ma niebagatelne znaczenie. Korzyści z sadzenia drzew w miastach są widoczne gołym okiem: drzewa produkują tlen, dają cień, oczyszczają powietrze i pozytywnie wpływają na samopoczucie – obniżają poziom stresu i działają wyciszająco (szum liści). Wzbogacają także miejską faunę są bowiem miejscem gniazdowania ptaków, a ich obecność również dodatkowo wpływa na psychikę człowieka.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ekran akustyczny stanowiłby element dysharmonizujący przestrzeń publiczną i byłbyby dodatkową przegrodą architektoniczną.

2.4.5. Treść uwagi:

Wprowadzenie definicji „szpaleru drzew” i „zieleni izolacyjnej”. W związku z postulatem wprowadzenia szpalerów drzew oraz pasów zieleni izolacyjnej na obszarze objętym projektem ww. planu zasadne jest także dodanie odpowiednich definicji, by uniknąć późniejszych wątpliwości na etapie projektowania dróg publicznych.

Proponujemy dodanie dwóch definicji: „szpaleru drzew” i „zieleni izolacyjnej” w następującym brzmieniu:

- „szpaler drzew” – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- „zielen izolacyjna” – pas zwartej wielopiętrowej, w tym wysokiej, zlokalizowany na całej szerokości pasa izolacyjnego wytyczonego w planie, złożony z gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

Mając na uwadze, że pas zieleni izolacyjnej oraz szpaler drzew mają pełnić przede wszystkim funkcję izolacyjną, odgradzającą tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych zasadnym jest precyzyjne wskazanie co należy rozumieć pod ww. pojęciami. Chodzi przede wszystkim o to, by w ramach ww.

zielonych pasów izolacyjnych i szpalerów drzew dopuścić wyłącznie zieleni wysoką i wielowarstwową, złożoną z gatunków zimozielonych, bez zbędnych prześwitów i faktycznie oddzielić tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od projektowanych dróg, zapewniając komfort akustyczny i wizualny mieszkańcom budynków wielorodzinnych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala obszar zieleni izolacyjnej oraz szpaler drzew. Elementy te są jednoznacznie wskazane na rysunku planu. Nie ma potrzeby dodatkowo wprowadzać definicji zieleni izolacyjnej.

2.4.6. Treść uwagi:

Zmiana definicji przedogródków.

Zgodnie z § 2 pkt 12 obecnie wyłożonego projektu planu miejscowego poprzez „przedogródki” należy rozumieć tereny zagospodarowane zielenią z dopuszczeniem ogródków gastronomicznych oraz lokalizacji dojazdów i dojść do budynków.

W ocenie mieszkańców ww. definicje w obecnym kształcie nie gwarantuje, że w ramach przedogródków nie powstaną np. ogródki gastronomiczne zlokalizowane wyłącznie na betonowym podłożu, a wymóg zagospodarowania ich zielenią zostanie zrealizowany jedynie poprzez postawienie kilku donic z roślinnością. Sama nazwa wskazuje „przedogródki” stanowią małe ogrody przed budynkiem, a zatem powinny to być tereny zagospodarowane wyłącznie zielenią, z dopuszczeniem ewentualnej lokalizacji dojazdów i dojść do budynku.

Mając na uwadze powyższe, proponujemy zmianę definicji pojęcia „przedogródków” poprzez wskazanie, że należy przez nie rozumieć tereny, których 90% stanowi powierzchnia biologicznie czynna, z dopuszczeniem lokalizacji ogródków gastronomicznych na nieutwardzonym podłożu oraz lokalizacji dojazdów i dojść do budynków.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie na terenie przedogródków ograniczenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% uniemożliwiłoby zrealizowanie utwardzonych dojazdów i dojazdów do planowej zabudowy.

2.4.7. Treść uwagi:

Poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW o pas zieleni izolacyjnej

Wnosimy o zaprojektowanie pasa zieleni izolacyjnej, oddzielającego teren oznaczony symbolem 5MW/U od projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW, pełniącego funkcję izolacyjną.

Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 2KDW bezpośrednio graniczy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 5MW/U. W niewielkiej odległości od terenu projektowanej drogi wewnętrznej 2KDW, na terenie 5MW/U, znajduje się plac zabaw. Zgodnie z § 40 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015, poz. 1422) odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1 (dot. odległości stanowisk postojowych).

Nadto, realizacja pasa izolacyjnego w postaci rzędu drzew i roślin zimozielonych przyczyni się do wzrostu bezpieczeństwa dzieci korzystających z placu zabaw, oddzieli je od szkodliwych spalin, kurzu i hałasu oraz przyczyni się do wzrostu walorów wizualnych okolicy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza obszaru zieleni izolacyjnej na drogach wewnętrznych, jednakże w mpzp poszerzono drogę wewnętrzną w celu zlokalizowania szpaleru drzew i odsunięcia przyszłej jezdni od granicy działki sąsiedniej.

2.4.8. Treść uwagi:

Zmniejszenie wysokości zabudowy projektowanej na terenach oznaczonych symbolem 1MW/U – 3MW/U

W granicach projektu planu miejscowego zlokalizowanych jest osiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MW/U-8MW/U. Tereny oznaczone symbolami 4MW/U-8MW/U są już zagospodarowane zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego, który ustala dla tych terenów maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20 m z możliwością wprowadzenia na terenach 4MW/U,

6MW/U i 8MW/U akcentu urbanistycznego podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4 m (§ 8 pkt 1 lit. f projektu planu miejscowego). Z kolei, tereny oznaczone symbolem 1MW/U-3MW/U są niezagospodarowane. Analizując projekt planu miejscowego zauważyć należy, że wysokość zabudowy na niezagospodarowanych terenach będzie się układać niczym sinusoida – max. 55 m na terenach oznaczonych symbolem U, następnie 25 m na terenie oznaczonym 3MW/U, następnie 28 m na terenach 1MW/U i 2MW/U. Tymczasem, z informacji przekazywanych przez projektantów w toku dyskusji publicznej w dniu 25 czerwca 2018 r. zabudowa na terenach 1MW/U-3MW/U ma być wyższa od 5 do 8 m niż zabudowa na terenach 4MW/U-6MW/U z uwagi na chęć zaprojektowania zabudowy, która będzie się stopniowo zmniejszać począwszy od najwyższego na tym terenie budynku Nobel Tower (wysokość 55 m) w kierunku ul. św. Wawrzyńca.

Jednocześnie realizacja nowej zabudowy, wyższej od 5 do 8 m od istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na terenie 5MW/U, będzie uciążliwe dla mieszkańców.

Wobec powyższego, by zachować kaskadowy wzrost wysokości zabudowy w kierunku budynku Noble Tower, zasadnym jest zmniejszenie wysokości zabudowy na terenach 1MW/U-3MW/U np. do 20 m.

Mamy nadzieję, że przedstawione przez Nas uwagi zostaną pozytywnie rozpatrzone i uwzględnione w tekście planu miejscowego już na tym etapie postępowania, a mieszkańcy budynków wielorodzinnych przy ul. Kościelnej 33 w Poznaniu nie będą zmuszeni walczyć o ich uwzględnienie podczas posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania, a następnie występując do Wojewody o wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego i ewentualnie przed sądem administracyjnym skarżąc zapisy planu miejscowego czy też wstępując do postępowań dotyczących inwestycji na sąsiednich nieruchomościach oraz dotyczących budowy planowanej drogi publicznej, w tym do postępowań o wydanie decyzji środowiskowych, o ustalenie warunków zabudowy czy o wydanie pozwolenia na budowę i wykorzystując przysługujące mieszkańcom prawa do odwołania a następnie skargi do sądu administracyjnego, w celu obrony swoich interesów. Mieszkańcy dążą do przyjęcia rozwiązań możliwie kompromisowych już na tym etapie postępowania tak, by w przyszłości nie powstawały konflikty pomiędzy jej przedstawicielami a potencjalnymi inwestorami terenów sąsiednich. Celem mieszkańców nie jest blokowanie inwestycji mających powstać na terenach sąsiednich, jednak postuluje ona by dopuścić ich powstawanie w kształcie, który nie zakłóci spokojnego zamieszkiwania na terenach już zagospodarowanych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U znajduje się w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 20 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

§ 3**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:****3.1. Zgłaszający uwagę:** Zarząd Osiedla Jeżyce, ul. Libelta 16/20, 61-706 Poznań**3.1.1. Treść uwagi:**

Wnosi się o wyznaczenie obustronnych szpalerów drzew wzdłuż wszystkich ulic projektowanych na terenie objętym planem, a w szczególności KD-L, 4KDW i 1KDW.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wymagane będzie poszerzenie pasów drogowych maksymalnie o 10,0 m. Projekt planu ustala szpalery drzew w pasach drogowych oznaczonych symbolem KD-L, 2KDW oraz wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDW. Ponadto dodatkowo ustalono realizację zielonych obszarów wzdłuż dróg w postaci przedogródków.

3.1.2. Treść uwagi:

Wnosi się o zmianę charakteru terenu terenu 4KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną. Uzasadnione jest to dużym znaczeniem tej drogi dla układu komunikacyjnego osiedla i chęcią zachowania wpływu Miasta na ustalanie zasady poruszania się po tej drodze, sposób urządzenia pasa drogowego oraz nazewnictwo ulic.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Realizacja dróg publicznych wiąże się z wykupem nieruchomości, budynków na nich zlokalizowanych oraz ich wyburzeniem. Tym samym znacząco zwiększają się koszty planowanych inwestycji.

3.1.3. Treść uwagi:

Wnosi się o zmianę charakteru pozostałych dróg wewnętrznych na drogi publiczne. Uzasadnione jest to chęcią zachowania wpływu Miasta na ustalanie zasad poruszania się po drogach oraz na sposób urządzenia pasa drogowego.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Realizacja dróg publicznych wiąże się z wykupem nieruchomości, budynków na nich zlokalizowanych oraz ich wyburzeniem. Tym samym znacząco zwiększają się koszty planowanych inwestycji.

3.1.4. Treść uwagi:

1. Wnosi się o zapewnienie czytelnej i wygodnej komunikacji pieszej poprzez:

- a) wyznaczenie dodatkowego ciągu pieszego lub drogi o funkcji ciągu pieszego między terenem 2KDW a ulicą Św. Wawrzyńca. W poprzednich wersjach planu ciąg ten występował jako „istotny ciąg pieszy dla kształtowania systemu powiązań pieszych”. W obecnej wersji planu komunikacja piesza w tym miejscu nie jest zabezpieczona w żaden sposób.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala na części drogi wewnętrznej szpaler drzew. Droga wewnętrzna ma w części 14,6 m szerokości i umożliwia realizację obustronnego chodnika. Na dalszym odcinku ustalono szpaler drzew, wzdłuż którego można zrealizować ciąg pieszy.

3.1.4. Treść uwagi:

Wnosi się o zapewnienie czytelnej i wygodnej komunikacji pieszej poprzez:

wyznaczenie dodatkowego ciągu pieszego lub drogi o funkcji ciągu pieszego między terenem 2KDW a ulicą Św. Wawrzyńca. W poprzednich wersjach planu ciąg ten występował jako

„istotny ciąg pieszy dla kształtowania systemu powiązań pieszych”. W obecnej wersji planu komunikacja piesza w tym miejscu nie jest zabezpieczona w żaden sposób.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala na części drogi wewnętrznej szpaler drzew. Droga wewnętrzna ma w części 14,6 m szerokości i umożliwia realizację obustronnego chodnika. Na dalszym odcinku ustalono szpaler drzew, wzdłuż którego można zrealizować ciąg pieszy.

3.1.5. Treść uwagi:

Wyznaczenie dodatkowego ciągu pieszego lub drogi o funkcji ciągu pieszego po południowej stronie 3MW/U. W poprzednich wersjach planu ciąg ten występował jako „istotny ciąg pieszy dla kształtowania systemu powiązań pieszych”. W obecnej wersji planu komunikacja piesza w tym miejscu nie jest zabezpieczona w żaden sposób.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu, poprzez ukształtowanie linii zabudowy, wyznacza obszar o szerokości 15 m, na którym nie powstanie żadna zabudowa. W ramach tego obszaru zakłada się realizację ciągu pieszego o minimalnej szerokości 2,0 m.

3.1.6. Treść uwagi:

Wnosi się o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 26 m w strefie zabudowy wysokiej B na terenie 2MW/U. Motywowane jest to chęcią ujednolicenia wysokości zabudowy między terenami 2MW/U, 2MW/U i 1MW/U z uwzględnieniem różnic wysokości terenu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa na terenach 1MW/U, 2MW/U w strefie B zlokalizowana jest w znacznej odległości od ulicy Kościelnej (około 220 m). Oddalona jest również od 27 m do 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

3.1.7. Treść uwagi:

Wnosi się o zapewnienie jak największej liczby ciągów powietrznych i optymalnej wentylacji terenu w celu zmniejszania stopnia zanieczyszczenia powietrza.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu poprzez linie zabudowy wewnątrz kwartałów wyznacza obszary, na których nie powstaną budynki. Linie zabudowy wycofują planowaną zabudowę względem pasów drogowych od 5 do 12 m. Projekt planu wyznacza drogi publiczne oraz wewnętrzne o szerokości od 10 m do 17 m. Ponadto ustala dodatkowe tereny zieleni w postaci przedogródków. Wszystkie te elementy umożliwiają wytworzenie korytarzy wolnych od zabudowy o szerokości do 30 m (np. w rejonie drogi KD-L).

3.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

3.2.1. Treść uwagi:

Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązującej na terenie 3MW/U do obowiązującej na terenie 6MW/U – czyli 20m, przynajmniej w strefie graniczącej z budynkiem przy ulicy Kościelnej 21CD, graniczącym ze strefą 6MW/U.

W ten sposób można zapewnić harmonijną zabudowę terenu i ograniczyć ryzyko pogorszenia się dostępu do światła dziennego mieszkańców już istniejącej zabudowy na obszarze 6MW/U. Budynki stojące przy ulicy Kościelnej 21d są budynkami 4-piętrowymi, bez przewyższeń, a zatem nie przekraczają 20 metrów. Ustawienie wprost obok nich budynków nawet ponad 7-piętrowych (25m) spowodowałoby skokowy wzrost wysokości zabudowy, zaburzając ład estetyczny i znacznie zmniejszając komfort mieszkańców istniejącej zabudowy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa na terenie 3MW/U zlokalizowana jest w znacznej odległości od ulicy Kościelnej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który nieznacznie przewyższa istniejącą zabudowę.

3.2.2. Treść uwagi:

Zachowanie najcenniejszych drzew (zieleni wysokiej) występujących na działce – w przypadku kolizji z planowaną zabudową nakaz ich przesadzenia w obrębie działki.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko (str. 39) na tym terenie istnieje spontanicznie rozwijającą się roślinność, w tym również drzewa, zapewniające bioróżnorodność na obszarze planu. Niestety planowana zabudowa może mieć na nie negatywny wpływ i naszym zdaniem trzeba podjąć działanie w celu ich zabezpieczenia. Zdajemy sobie sprawę z nieuchronności zabudowy i zalet zabudowy pierzejowej, wnosimy jednak o zobowiązanie inwestora do przeniesienia maksymalnej liczby zieleni wysokiej do wnętrza działki tak aby mogła ona cieszyć mieszkańców zarówno powstającej nowej zabudowy jak i już istniejącej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala ochronę drzew, a ewentualna wycinka może wynikać jedynie z kolizji z infrastrukturą techniczną lub planowanymi w liniach zabudowy budynkami. Wprowadzenie nakazu przesadzenia drzew jedynie w obrębie działki mogłoby uniemożliwić przeprowadzenie właściwej kompensacji biologicznej oraz realizacji planowanych inwestycji.

3.2.3. Treść uwagi:

Zakaz umieszczania rozbudowanych instalacji wentylacyjnych na dachu.

Umieszczenie instalacji wentylacyjnej (np. oddymiania garażu) na dachu nieruchomości przy Kościelnej 19 naruszyło estetykę zabudowy a także „nieformalnie” podwyższało jej wysokość. Wprowadzenie zakazu ma zapobiec kontynuacji tych negatywnych zjawisk.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala podstawowe parametry zabudowy, w tym wysokość. Nie określa sposobu i miejsc instalacji urządzeń technicznych budynku, w tym wentylacji. Wprowadzenie zakazu realizacji instalacji wentylacyjnej na dachach uniemożliwiłoby właściwe zaprojektowane i funkcjonowanie budynków zgodnie z przepisami prawa.

3.3. Zgłaszający uwagę: Mieszkańcy nieruchomości przy ul. Kościelnej 33 i 33a w Poznaniu

3.3.1. Treść uwagi:

W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce-Północ” część C w Poznaniu (zwanego dalej także: planem miejscowym), niniejszym składamy uwagi do ww. projektu planu miejscowego wnosząc o wprowadzenie odpowiednich i skutecznych rozwiązań technicznych, konstrukcyjnych itp. zlokalizowanych na całym odcinku projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L graniczącej z nieruchomością położoną na terenie oznaczonym symbolem 5MW/U, mających na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania projektowanej drogi na sąsiadującą z nią zabudowę wielorodzinną zlokalizowaną przy ulicy Kościelnej 33 i 33a, w szczególności poprzez:

1. poszerzenie projektowanego pasa przestrzeni izolacyjnej z obecnych 5 m do szerokości 10 metrów, zlokalizowanego na odcinku projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L graniczącej z nieruchomością położoną na terenie oznaczonym symbolem 5MW/U, przeznaczonego do wprowadzenia rozwiązań mających na celu redukcję hałasu i innych uciążliwości emitowanych ruchem pojazdów mechanicznych, a także pasa zieleni izolacyjnej urządzonego w formie zieleni wysokiej jako urządzonej, podwójny szpaler drzew rosnących w gruncie biegnący wzdłuż granicy nieruchomości położonej przy ulicy Kościelnej 33;

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala drogę publiczną klasy lokalnej, w ramach której od strony istniejącej zabudowy należy zrealizować obszar zieleni izolacyjnej ze szpalerem drzew o szerokości 5 m. Dalsze poszerzanie obszaru zieleni izolacyjnej spowoduje umniejszenie powierzchni i możliwości projektowania nowej zabudowy, a więc i wartości sąsiednich działek, które zostały przeznaczone pod zabudowę MW/U. Zapisy projektu planu umożliwiają realizację jezdni w minimalnej odległości od 9 do 15 m od istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Kościelnej 33.

3.3.2. Treść uwagi:

wprowadzenie nakazu realizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L z materiałów zapewniających redukcję hałasu emitowanego ruchem pojazdów mechanicznych, tzw. „cichej nawierzchni”;

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Nie ustala natomiast ostatecznego sposobu wykonania i wyposażenia pasa drogowego oraz przebiegu niwelety jezdni.

3.3.3. Treść uwagi:

wprowadzenie nakazu realizacji na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L urządzeń infrastruktury technicznej mających na celu redukcję natężenia ruchu pojazdów mechanicznych, mających na celu obniżenie prędkości poruszanych pojazdów mechanicznych, w szczególności w postaci zastosowania sygnalizacji świetlnej, progów zwalniających lub takiego kształtu drogi, który ograniczy wielkość natężenia ruchu;

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie ustala organizacji ruchu kołowego. Wszystkie te elementy zostaną określone na etapie projektu budowlanego drogi publicznej.

3.3.4. Treść uwagi:

innych rozwiązań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców poprzez redukcję negatywnego oddziaływania wywołanego ruchem pojazdów na terenie projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L, w szczególności poprzez redukcję emisji hałasu, zanieczyszczeń, ograniczenie prawdopodobieństwa wypadków drogowych;

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Nie ustala natomiast ostatecznego sposobu wykonania i wyposażenia pasa drogowego oraz przebiegu niwelety jezdni.

3.3.5. Treść uwagi:

wprowadzenie wymogów dotyczących projektowanej drogi uwzględniających jej usytuowanie powyżej terenu zabudowy apartamentowej przy ul. Kościelnej 33 i 33a,

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Nie ustala natomiast ostatecznego sposobu wykonania i wyposażenia pasa drogowego oraz przebiegu niwelety jezdni ani organizacji ruchu kołowego. Wszystkie te elementy zostaną określone na etapie projektu budowlanego drogi publicznej.

3.3.6. Treść uwagi:

wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu, zgodnie z którym w przypadku zamiaru realizacji pasów rowerowych, zostaną one zlokalizowane na projektowanej drodze publicznej oznaczonej symbolem KD-L na odcinku graniczącym z nieruchomością położoną na terenie oznaczonym symbolem 5MW/U.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 5MW/U, stanowi istniejący, zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja przewidzianej przez projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L, graniczącej z terenem zabudowy wielorodzinnej spowoduje, że dla mieszkańców uciążliwe stanie się do tej pory niezakłócanie korzystanie z nieruchomości. Z analizy proponowanych ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego nie wynika, aby były przewidziane jakiegokolwiek środki ochronne, mające na celu zapobiegnięcie możliwości negatywnego oddziaływania ruchu pojazdów mechanicznych na zabudowę wielorodzinną. Poszerzono wprowadzić o 5 m pas przeznaczony pod drogę publiczną jednak projekt planu nie zawiera zapisów gwarantujących realizację na tym terenie infrastruktury redukującej uciążliwość i realizację naturalnej wysokiej zieleni. Dodatkowe 5 m stanowi zresztą nieznaczne ustępstwo w stosunku do projektowanej w pierwotnej wersji planu odległości 20 m.

W związku z tym, że projektowana droga publiczna ma spowodować połączenie ulicy Kościelnej z ulicą Nad Seganką, jej zasadniczym celem jest obsługa inwestycji realizowanych przez jednego z dużych deweloperów na terenach położonych w niedalekim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Kościelnej 33 i 33a. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uprzywilejowuje więc tereny, na których mają być zrealizowane planowane inwestycji, co wynika z charakteru zmian do jakich doszło w kolejnych projektach planu miejscowego. Uprzywilejowanie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego planowanych do realizacji inwestycji na terenach objętych

jego działaniem odbywa się kosztem pozostałych nieruchomości, zlokalizowanych w sąsiedztwie tych terenów, co uzasadnia działanie mieszkańców nieruchomości położonej przy ulicy Kościelnej 33 i 33a na rzecz ochrony ich prawnie zagwarantowanych interesów. Wskazać bowiem należy, że zabudowa wielorodzinna na nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Kościelnej 33 i 33a powstała za zgodą Prezydenta Miasta Poznania, który wydał najpierw decyzję o warunkach zabudowy, a w dalszej kolejności decyzję o pozwoleniu na budowę. Inwestycja przy ulicy Kościelnej 33 i 33a powstała więc za zgodą organów administracji architektoniczno-publicznej wyrażonych ww. wymienionych decyzjach. Mieszkańcy nieruchomości, zakupując w tym miejscu mieszkania, mieli nadzieję na bezkonfliktowe i spokojne korzystanie z nich. Przy obecnie proponowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego takie bezkonfliktowe i spokojne korzystanie nie będzie możliwe, gdyż nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Kościelnej 33 i 33a nie została przystosowana do przeprowadzenia w jej bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, po której odbywać się będzie duży ruch pojazdów mechanicznych, obsługujących inwestycje planowane do realizacji w głębi tego terenu.

Dodatkowe uciążliwości wywoła to, że pozostałe drogi zlokalizowane na obszarze projektu planu są drogami wewnętrznymi, oznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz 4KDW, których zasadniczym zadaniem jest obsługa przewidzianych do realizacji w obrębie tego terenu inwestycji. Za wykonanie tych dróg odpowiedzialni są prywatni inwestorzy. W związku z tym, istnieje realne ryzyko, że planowane drogi wewnętrzne mogą zostać wyłączone z powszechnego korzystania lub też zostaną wykonane w taki sposób, że cały ruch pojazdów będzie kierowany w stronę drogi publicznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem KD-L. To spowoduje, że ta jedyna droga publiczna będzie dodatkowo obciążona ze szkodą dla mieszkańców nieruchomości przy ulicy Kościelnej 33 i 33a.

Mieszkańcy byli zapewniani, że planowana do realizacji droga publiczna nie powstanie w proponowanej przez plan miejscowy lokalizacji ze względu na przebiegającą pod ziemią linię ciepłowniczą. W związku z tym, inwestycja zlokalizowana na nieruchomości przy ulicy Kościelnej 33 i 33a nie została technicznie przystosowana na szkodliwe oddziaływanie hałasu i innych immisji wywołanych ruchem pojazdów mechanicznych. W szczególności nie zastosowano elewacji typowej dla zabudowy pierzejowej, uwzględniającej potrzebę tłumienia negatywnego oddziaływania ruchu pojazdów – dominuje szkło oraz zlokalizowano ogródki na parterze budynków. Takie działanie organów sporządzających projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza podstawową zasadę planowania przestrzennego,

jaką jest wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci uwag i wniosków, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, o której mowa w przepisie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za obecny konflikt odpowiedzialne są władze miasta, które najpierw udzieliły pozwolenia na realizację inwestycji przy ulicy Kościelnej 33 i 33a, a teraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uprzywilejowują realizację inwestycji przewidzianych na sąsiednich terenach kosztem obecnych mieszkańców. W związku z tym, przy uchwaleniu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ powinien wziąć pod uwagę interes mieszkańców nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Kościelnej 33 w niezakłóconym korzystaniu z nieruchomości.

Proponowane przez wnioskodawcę rozwiązania mają charakter kompromisowy. Z jednej strony bowiem uwzględniają interes inwestorów w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich, z którymi związana jest realizacja projektowanej drogi publicznej. Z drugiej strony uwzględniają interes mieszkańców nieruchomości przy ulicy Kościelnej 33 i 33a w niezakłóconym korzystaniu z nieruchomości, możliwie wolnym od negatywnych oddziaływań związanych z ruchem pojazdów mechanicznych.

Jako najważniejsze z rozwiązań mających na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania realizacji drogi publicznej na zabudowę wielorodzinną zlokalizowaną przy ulicy Kościelnej 33 i 33a, wnioskodawca proponuje wprowadzenie wydzielonego pasa terenu zlokalizowanego na drodze publicznej wzdłuż granicy z nieruchomością przy ulicy kościelnej 33, na którym zostaną zrealizowane wszelkie rozwiązania mające na celu redukcję hałasu wywołanego planowanym ruchem pojazdów mechanicznych. Jako proponowaną formę ochrony wnioskodawca proponuje zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej urządzonego w formie zieleni wysokiej jako urządzonej, podwójny szpaler drzew rosnących w gruncie biegnący wzdłuż granicy nieruchomości położonej przy ulicy Kościelnej 33. Z opracowań badawczych wynika, że poziom redukcji hałasu zależy przede wszystkim od szerokości pasa zieleni, jej gęstości oraz rodzaju zadrzewienia. Im zieleń bardziej gęsta i wysoka oraz im pas zieleni szerszy, tym tłumienie hałasu będzie większe. W przypadku specjalnie zaprojektowanego pasa zieleni o szerokości 30 m i odpowiednio dobranej zieleni należy spodziewać się tłumienia w okolicach 5-10 dB w zależności od struktury częstotliwościowej hałasu. Proponowana przez wnioskodawcę szerokość pasa zieleni wynosi 10 metrów szerokości i wykonana ma być z dwóch szpalerów drzew oddzielających teren drogi publicznej od terenu nieruchomości przy ulicy Kościelnej 33. W związku z tym, należy się spodziewać tłumienia mniejszego niż 5 dB. Nie ulega jednak wątpliwości, że nawet taka ilość redukcji hałasu umożliwi mieszkańcom

bardziej komfortowe korzystanie z nieruchomości. Wnioskodawca dopuszcza także możliwość stosowania innych rozwiązań, których celem jest redukcja emitowanego hałasu. Proponowane rozwiązania muszą być jednakże skuteczne i odpowiednie pod względem estetycznym do istniejącej zabudowy.

Kolejnym proponowanym przez wnioskodawcę rozwiązaniem jest wprowadzenie do § 14 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolem KD-L nakazu realizacji drogi publicznej z materiałów zapewniających redukcję hałasu emitowanego ruchem pojazdów mechanicznych, tzw. „cichej nawierzchni”. Do najczęściej stosowanych przy realizacji „cichych nawierzchni” wyróżnia się: asfalt modyfikowany; dwuwarstwowe nawierzchnie porowate; drobnoziarniste mieszanki o nieciąglym uziarnieniu; mieszanki modyfikowane gumą. Z dostępnych analiz wynika, że stosowanie nawierzchni porowatych może powodować redukcję emisji hałasu u źródła o około od 2,5 do 5 dB po 1-2 latach użytkowania. Stosowanie „cichych nawierzchni” jest korzystne także dla kierujących pojazdami mechanicznymi, gdyż umożliwiają zachowanie lepszej przyczepności, poprawiają widoczność podczas opadów deszczu, zapobiegają tworzeniu się kolein.

Następnym proponowanym przez wnioskodawcę rozwiązaniem jest wprowadzenie do § 14 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolem KD-L nakazu takiego sposobu projektowania i realizacji drogi publicznej, która ograniczy natężenie ruchu pojazdów. Natężenie ruchu pojazdów powinno w szczególności wiązać się z ograniczeniem prędkości ruchu, co powoduje zmniejszenie uciążliwości akustycznych, zarówno w przypadku pojazdów osobowych jak i ciężarowych. Utrzymanie prędkości w przedziale 30-50 km/h (przy przeważającym udziale pojazdów lekkich do 3,5 t) powoduje minimalną emisję poziomu hałasu. W tym celu możliwe byłoby zastosowanie sygnalizacji świetlnej wymuszającej na kierujących pojazdami mechanicznymi konieczność zatrzymania się, co znacznie obniży poziom emitowanego hałasu. Innym możliwym rozwiązaniem jest stosowanie progów zwalniających, redukujących prędkość poruszanych pojazdów mechanicznych. Obniżenie natężenia ruchu pojazdów może się odbywać także poprzez projektowanie i odpowiednią organizację ruchu. Do możliwych metod można zaliczyć stosowanie rond lub zwężeń dróg jako sposobów ograniczenia poziomu hałasu. Wprowadzenie już na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakazów stosowania rozwiązań mających na celu redukcję emitowanego

hałasu związanego z ruchem pojazdów mechanicznych, umożliwi na etapie realizacji drogi publicznej zastosowanie takich rozwiązań.

Wnioskodawca zdaje sobie sprawę, że nie wszystkie z wymienionych rozwiązań mogą znaleźć zastosowanie w tej sprawie dlatego dopuszcza i proponuje wprowadzenie także innych mających na celu redukcję negatywnego oddziaływania projektowanej drogi publicznej na spokojne korzystanie przez mieszkańców z nieruchomości przy ulicy Kościelnej 33 o 33a. Organy – sporządzający i uchwalający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny wziąć pod uwagę w szczególności fakt, że teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość, którą zamieszkują mieszkańcy wnoszący niniejsze uwagi, jest położony niżej niż teren projektowanej drogi publicznej KD-L. Istnieje zatem realna obawa o bezpieczeństwo mieszkańców posiadających mieszkania i ogródki na parterze budynku sąsiadującego z projektowaną drogą publiczną. W projekcie planu miejscowego nie przesądzono czy teren przeznaczony pod drogę publiczną oznaczoną symbolem KD-L będzie niwelowany. W związku z tym, zachodzi konieczność wprowadzenia rozwiązań mających na celu przede wszystkim zagwarantowanie bezpieczeństwa mieszkańców, przykładowo w formie obniżenia terenu, stosowania barier ochronnych lub innych dostępnych i skutecznych rozwiązań. Z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna także wynikać możliwość bezpiecznego poruszania się mieszkańców wzdłuż projektowanej drogi publicznej, co wynika z przepisu art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Z realizacją drogi publicznej wiązać się będzie także wzmożona emisja spalin, wydobywających się z poruszanych po tej drodze pojazdów mechanicznych. Projekt planu miejscowego nie przewiduje żadnych rozwiązań, których celem byłoby ograniczenie emisji zanieczyszczeń, ewentualnie zapobieganie rozprzestrzenianiu się ich na sąsiednie nieruchomości. Jednym z rozwiązań jest między innymi proponowane już zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej, który posiada właściwości wchłaniające emitowane zanieczyszczenia. Celem proponowanego przez mieszkańców zapisu dot. ewentualnej ścieżki rowerowej jest zlokalizowanie pasu rowerowego na projektowanej drodze publicznej oznaczonej symbolem KD-L na odcinku graniczącym z nieruchomością położoną przy ulicy Kościelnej 33 i 33a, co miałoby jeszcze bardziej odsunąć jezdnię, po której miałby się odbywać ruch pojazdów mechanicznych, od zlokalizowanego na tej nieruchomości budynku

mieszkalnego. Mieszkańcy otwarci są także na inne propozycje rozwiązań ograniczających rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń.

Podsumowując, mieszkańcy wnoszą o wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszelkich rozwiązań, mających na celu ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania planowanej do realizacji drogi publicznej na nieruchomość położoną przy ulicy Kościelnej 33 i 33a, w tym rozwiązań dotyczących redukcji emisji hałasu, zanieczyszczeń oraz gwarantujących bezpieczeństwo mieszkańców.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala przebieg i parametry pasa drogowego. Nie ustala natomiast ostatecznego sposobu wykonania i wyposażenia pasa drogowego oraz przebiegu niwelety jezdni ani organizacji ruchu kołowego. Wszystkie te elementy zostaną określone na etapie projektu budowlanego drogi publicznej.

3.4. Zgłaszający uwagę: JP BUDOWA Spółka z o.o., 62-100 Wągrowiec, ul. Lipowa 29A

3.4.1. Treść uwagi:

W związku z planowaną inwestycją polegającą na przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego położonego przy ul. Kościelnej 9 (róg Floriana) Dz. nr 14 obręb Jeżyce ark. 10, wnosimy uwagi do w/w projektu MPZP jak poniżej:

1. Zwiększenie procentu zabudowy w rejonie w/w działki nr 14 do 80%.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W celu zapewnienia właściwego zagospodarowania i domknięcia przyszłych kwartałów projekt planu dopuszcza realizację większego procentu zabudowy jedynie dla działek narożnych. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 80% umożliwiłoby realizację budynków o zbyt dużej intensywności zabudowy, odbiegającej od sposobu zagospodarowania kwartałów zlokalizowanych na terenie Jeżyc.

3.4.2. Treść uwagi:

Zmniejszenie powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych do 300m²

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala minimalną powierzchnię działek budowlanych na 600 m². Zmniejszenie tego parametru umożliwiłoby realizację budynków o zbyt dużej intensywności zabudowy.

3.4.3. Treść uwagi:

Dopuszczenie zapewnienia wymaganych miejsc parkingowych na działkach sąsiednich.

Działka nr 14 ma powierzchnię 841 m² i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o pow. zabudowy 264 m². Jesteśmy w posiadaniu kompletnego projektu budowlanego na rozbudowę w/w budynku o ok. 130 m² zabudowy. Po uchwaleniu omawianego planu, ograniczenie procentu zabudowy uniemożliwi uzyskanie pozwolenia na budowę, ze wzgl. na wymóg 65% zabudowy. Rozważamy także wydzielenie działki, tak aby rozbudowę zmienić na dobudowę budynku w granicy działki powstałej w wyniku podziału działki nr 14, ograniczenie podziału nowo wydzielanych działek do 600 m² też nam to niemożliwi.

Dla naszej inwestycji zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nr 409/204 z dnia 09.05.2011 r. przepisane na naszą Spółkę decyzją z dnia 08.11.2016 r. Wystąpiliśmy o pozwolenie na budowę zgodnie z w/w WziZT, ale wskutek trudności ze spełnieniem warunków technicznych (dotyczących windy w istniejącym budynku) wycofaliśmy wniosek o PNB w celu prac nad zmianami w projekcie.

Wspólnota Mieszkaniowa Kościelna 9, podjęła uchwałę w sprawie zgody na nadbudowę i rozbudowę omawianego budynku. Zakres prac obejmuje remont elewacji, klatki schodowej, tak aby nieruchomość wyglądała jak na załączonej wizualizacji. Wspólnota nie posiada środków na remont budynku, dlatego zwróciła się do naszej Spółki, jako inwestora doświadczonego w prowadzeniu tego rodzaju inwestycji.

Projekt budowlany (zgodny z załączoną wizualizacją) został uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, który wydał też stosowne pozwolenie, posiadamy też pozwolenie archeologiczne ze wzgl. na położenie nieruchomości.

Chcemy nadmienić, że pomimo uzgadniania projektu z Wydziałem Architektury od 2 lat, nikt nie poinformował nas o planowanym uchwaleniu MPZP na tym obszarze! Dowiedzieliśmy się o tym przypadkowo, niedawno, dlatego nasz wniosek wpływa tak późno.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie określa, na jakich działkach ma być realizowany normatyw parkingowy. Ustala minimalną liczbę miejsc postojowych, jaką winna spełnić konkretna funkcja.

3.5. Zgłaszający uwagę: CONSTRUCTA PLUS Sp. zo.o. sp. k., ul. Małopolska 8, 60-616 Poznań.

3.5.1. Treść uwagi:

Jako właściciel gruntów (działki o adresie administracyjnym Kościelna 23 – 25) objętych w/w projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składamy poniższe uwagi do projektu planu z prośbą o ich uwzględnienie w docelowym dokumencie. W naszej ocenie zmiany są niewielkie, umożliwią jednak lepsze zagospodarowanie pozostałego na naszych działkach terenu inwestycyjnego, szczególnie przy uwzględnieniu poszerzonego o 5m (do 18m) układu komunikacyjnego.

Wnioskowana zmiana:

- wysunięcie przed linię zabudowy na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m nad poziomem terenu części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, o nie więcej niż 2,0 m, o ile elementy te nie przekraczają linii rozgraniczającej terenu, wnioskowana zmiana. Wnioskuje się o zmianę zapisu z wykreśleniem w punkcie a i b części zdania: „o ile elementy te nie przekraczają linii rozgraniczającej terenu”.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dopuszczenie wysunięcia części budynku przed linię rozgraniczającą umożliwiłoby realizację części zabudowy na terenie pasa drogowego drogi publicznej. Stworzy to problemy z zakresu własności i zarządzania.

3.6. Zgłaszający uwagę: Wspólnota Mieszkaniowa „DOM – CD”, 60-536 Poznań, ul. Koscielna 21 CD.

3.6.1. Treść uwagi:

Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązującej na terenie 3MW/U do obowiązującej na terenie 6MW/U – czyli 20m, przynajmniej w strefie graniczącej z budynkiem przy ulicy Kościelnej 21CD.

W ten sposób można zapewnić harmonijną zabudowę terenu i ograniczyć ryzyko pogorszenia się dostępu do światła dziennego mieszkańców już istniejącej zabudowy na obszarze 6MW/U.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa na terenie 3MW/U zlokalizowana jest w znacznej odległości od ulicy Kościelnej. Tworzy ona nowy układ urbanistyczny, który wraz z odległością od ulicy Kościelnej stopniowo zwiększa swoją wysokość.

3.6.2. Treść uwagi:

Zakaz umieszczania instalacji wentylacyjnych na dachu.

Zakaz też uniemożliwiłby naruszyć estetyki zabudowy a także „nieformalnie” podwyższać jej wysokość.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala podstawowe parametry zabudowy, w tym wysokość. Nie określa sposobu i miejsc instalacji urządzeń technicznych budynku, w tym wentylacji. Wprowadzenie zakazu realizacji instalacji wentylacyjnej na dachach uniemożliwiłoby właściwe zaprojektowane i funkcjonowanie budynków zgodne z przepisami prawa

3.7. Zgłaszający uwagę: Wspólnota Mieszkaniowa „DOM – CD”, 60-536 Poznań, ul. Koscielna 21 CD.

3.7.1. Treść uwagi:

Dostosowanie maksymalnej wysokości zabudowy do wysokości istniejących budynków przy ulicy Kościelnej 21. W ten sposób można zapewnić harmonijną zabudowę terenu i ograniczyć ryzyko pogorszenia się dostępu do światła dziennego mieszkańców już istniejącej zabudowy.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zabudowa przy ulicy Kościelnej 21 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 6MW/U. Projekt planu ustala jednolitą wysokość wszystkich budynków usytuowanych na całym terenie 6MW/U.

3.7.2. Treść uwagi:

Zachowanie najcenniejszych drzew (zieleni wysokiej) występujących na działce – w przypadku kolizji z planowaną zabudową nakaz ich przesadzenia w obrębie działki.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko (str 39) na tym terenie istnieje spontanicznie rozwijająca się roślinność, w tym również drzewa, zapewniające bioróżnorodność na obszarze planu. Niestety planowana zabudowa może mieć na nie negatywny wpływ i naszym zdaniem trzeba podjąć działanie w celu ich zabezpieczenia. Zdajemy sobie sprawę z nieuchronności zabudowy i zalet zabudowy pierzejowej, wnosimy jednak o zobowiązanie inwestora do przeniesienia maksymalnej liczby zieleni wysokiej do wnętrza działki tak aby mogła ona cieszyć mieszkańców zarówno powstającej nowej zabudowy jak i już istniejącej.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala ochronę drzew, a ewentualna wycinka może wynikać jedynie z kolizji z infrastrukturą techniczną lub planowanymi w liniach zabudowy budynkami. Wprowadzenie nakazu przesadzenia drzew jedynie w obrębie działki mogłoby uniemożliwić przeprowadzenie właściwej kompensacji biologicznej oraz realizacji planowanych inwestycji.

3.7.3. Treść uwagi:

Zakaz umieszczania instalacji wentylacyjnych na dachu
Umieszczanie instalacji wentylacyjnej na dachu nieruchomości przy Kościelnej 19 naruszyło estetykę zabudowy a także „nieformalnie” podwyższyło jej wysokość. Wprowadzenie zakazu ma zapobiec kontynuacji tych negatywnych zjawisk.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala podstawowe parametry zabudowy, w tym wysokość. Nie określa sposobu i miejsc instalacji urządzeń technicznych budynku, w tym wentylacji. Wprowadzenie zakazu realizacji instalacji wentylacyjnej na dachach uniemożliwiłoby właściwe zaprojektowane i funkcjonowanie budynków zgodne z przepisami prawa.