

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu
w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i poz. 1086) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Treść uwagi: Wnosząc o: 1) usunięcie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej ciągu pieszego oznaczonego w załączniku nr 1 do projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako „ciąg pieszych o orientacyjnym przebiegu” w zakresie przebiegającym przez tereny działek 61/1, 60, 70, 71/1, oraz 71/2.

UZASADNIENIE

Ustanowienie Ciągu pieszego w granicach wskazanych na projektowanym planie oraz niniejszej uwadze nie jest konieczne ani uzasadnione względami modernizacji, rozwoju systemu komunikacji. Sam pasaż handlowy ciągnący się od ul. Ratajczaka do ul. Piekary przez obszar zabudowy usługowej zapewnienia pieszym dogodne połączenie na tym terenie. Zabudowa usługowa jest skumulowana w obszarze pasażu, a „ciąg pieszych o orientacyjnym przebiegu” został poprowadzony przez obszar o przeznaczeniu MW/U. Biegnie on w znacznym stopniu przez obszar zabudowy mieszkaniowej, a nie usługowej. Ustanowienie ciągu pieszych wpłynie negatywnie na funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej. Będzie on utrudniał osobą zamieszkującym na tym obszarze korzystanie z przestrzeni, utrudni ruch pojazdom.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Lokalizacja „ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu” nie ma być przestrzenią konkurencyjną dla Pasażu Apollo, który od lat funkcjonuje, natomiast może być

dodatkową przestrzenią komunikacji we wnętrzu kwartału, która będzie stymulować powstanie nowych usług we wnętrzach kwartałów.

Ponadto jest to oznaczenie informacyjne, a sam przebieg jest orientacyjny i może zostać przesunięty. Ponadto zapis został uszczegółowiony – ustala się: „lokalizację ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu, wskazanym na rysunku planu, podkreślonego usługami w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż jego przebiegu, z dopuszczeniem wykorzystania przejść i przejazdów bramowych” w związku z uwzględnioną uwagą – Inwestor Sp. z o.o.

2. Uwaga wniesiona przez Inwestor Sp. z o.o., ul. Wierzbicice 44a, 61-568 Poznań.

Treść uwagi: Wprowadzenie zapisów dla działki nr 31 i 33 o możliwości realizacji na nie zielonego skweru jako alternatywy dla zabudowy kwartałowej (dopuszczenie także takiej funkcji).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na przedmiotowym terenie przewiduje się uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Piekary. Zielony skwer można zrealizować w ramach ustalonej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA

1. Uwaga wniesiona Inwestor sp. z o.o., ul. Wierzbicice 44a, 61-568 Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** Wnosi się o uwzględnienie w planie następujących uwag właściciela budynku adres Poznań ul. Piekary 19 oraz użytkownika wieczystego działek 29, 30, 32, 34 i 51.

Konieczność utrzymania i zlokalizowania na przedstawionym planie zagospodarowania przejazdu i przejścia przez działkę 31 i 28 oraz działkę 29 w kierunku ulicy Ratajczaka i nieczynnego obecnie przejazdu bramowego w kamienicy Ratajczaka 26 lub ewentualnie uwzględnienie w planie lokalizacji przejścia i przejazdu bramowego o wymiarach: wysokość nie mniejsza niż 4,2 m i szerokości nie mniejszej niż 5 m z ulicy Piekary przez działki 31 na działkę 29 i 30.

Wnioskowany przejazd jest funkcjonującą i uzgodnioną drogą pożarową (decyzja administracyjna w załączeniu) oraz stanowi obsługę komunikacyjną pomiędzy ulicą Piekary a budynkiem Piekary 19. Całkowite odcięcie pierzeją budynku Piekary 19 stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami w zakresie przeciwpożarowego

zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych dla budynków wysokich i jako takie nie jest – w obecnym układzie urbanistycznym – możliwe. Osobną kwestią pozostaje element funkcjonalny. Proponowane rozwiązanie umożliwi odcięcie wejścia do budynku Piekary 19 od strony ulicy Piekary.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W związku z uwagą Inwestor sp. z o.o., złożoną w trakcie I wyłożenia projektu planu, uzupełniono wskazany na rysunku projektu planu ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu o połączenie działek nr 28 i 31 z ul. Piekary.

Natomiast wymiary dopuszczonych projektem planu przejść i przejazdów bramowych określają przepisy odrębne.

- 2) **Treść uwagi:** W związku z powyższym punktem wnioskuje się o rozpatrzenie możliwości ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy działki 27 z działkami 28 i 31. Takie rozwiązanie nawiązuje do historycznej zabudowy terenu objętego wnioskiem i jest uzasadnione z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej budynków zlokalizowanych na działkach 29, 32 i 34, a także jest spójne z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków wysokich (Proponowany układ w załączeniu)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W związku z uwagą Inwestor sp. z o.o., złożoną w trakcie I wyłożenia projektu planu, dopuszczono lokalizację ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu, wskazanym na rysunku planu, podkreślonego usługami w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż jego przebiegu, z *dopuszczeniem wykorzystania przejść i przejazdów bramowych lub braku zabudowy w miejscu obowiązującej linii zabudowy wskazanej na rysunku.*

Utrzymano obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy Piekary (uzgodnioną z Miejskim Konserwatorem Zabytków), a powyższy zapis umożliwi m.in. realizację załączonego do uwagi proponowanego układu zabudowy.

2. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

- 1) **Treść uwagi:** Poniżej przedstawiamy wnioski z przeprowadzonych dotąd badań:

1. Problemy terenów śródmiejskich

Jednym z największych problemów śródmieścia Poznania jest suburbanizacja. Definiuje ona zjawisko przemieszczania się ludności z rdzenia miasta na tereny gmin sąsiadujących. Skutkiem migracji jest powstawanie tzw. obszarów metropolitalnych,

w których skład wchodzi ośrodek wielkomiejski oraz sąsiadujące z nim ośrodki podmiejskie.

W latach 2010-2015 nastąpił spadek ludności w większości dużych polskich miast na prawach powiatu. Nie spowodowało to jednak depopulacji obszarów metropolitalnych, a wręcz przeciwnie (w ośrodkach podmiejskich ilość ludności wzrosła). Przyczyną opuszczania śródmieść jest:

- pogarszający się stan przestrzeni publicznych,
- niedostatek zadbanej zieleni,
- hałas,
- niechciane sąsiedztwo.

W centrach miast powstają skupiska mieszkań komunalnych, których stan pozostawia wiele do życzenia, a ich mieszkańcy nie wykazują zbyt dużej dbałości o przestrzeń wspólną. Dodatkowo częste problemy ze znalezieniem miejsc parkingowych oraz wysokie ceny za kupno lub wynajem nieruchomości, skutkują niechęcią mieszkańców miast do zamieszkiwania obszarów śródmiejskich.

Zjawisko suburbanizacji wpływa na zubożenie śródmieść. W poszukiwaniu komfortowej przestrzeni mieszkalnej, osoby w sile wieku najczęściej opuszczają centra miast. Taka tendencja prognozowana jest jeszcze na kilkadziesiąt kolejnych lat. Przyczynia się to do degeneracji śródmieść pełniących rolę jedynie filtrów przyjmujących studentów, imigrantów lub singli, którzy po wzbogaceniu się migrują na tereny podmiejskie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Brak znamion uwagi – nie kwestionuje ustaleń przedmiotowego projektu mpzp.

2) Treść uwagi: 2. Proponowana koncepcja „Śródmiejskiej Trasy Spacerowej”

Poznań jest uważany za miasto z dużą ilością obszarów zielonych. Projekt klinów zieleni autorstwa Władysława Czarneckiego stanowił cenne założenie urbanistyczne, mające łączyć zabudowę miejską z terenami rekreacyjnymi, umożliwiające w potencjalnie łatwy sposób dostać się z obszaru śródmieścia Poznania do sąsiednich parków i skwerów. Aktualny obecnie zarzut braku odpowiedniej ilości terenów zielonych/rekreacyjnych w centrum miasta wynika ze zbyt dużego odstępstwa od historycznych założeń urbanistycznych na korzyść intensyfikacji zabudowy obszarów śródmiejskich.

2.a. Struktura problemu i metody zaradcze Główny problem stanowi nadmierne „poszatkovanie” terenów zielonych w obrębie przestrzeni miasta oraz sposób ich skomunikowania, mogący zapewnić płynny ruch pieszo/rowerowy. By móc np. pobiegać lub skorzystać z rolek czy roweru, trzeba wstępnie wydostać się z głośnych, zatłoczonych ulic, z pełnym ruchem samochodowym. Dla ogromnej liczby mieszkańców jest to główny problem zaniechania podejmowania aktywności sportowej i pełnego korzystania z zieleni miejskiej. Zmniejszenie ruchu samochodowego w centrum miasta oraz zapewnienie odpowiedniej liczby parkingów publicznych stanowi priorytet dla osiągnięcia komfortu egzystencji w sposób harmonijny i sprzyjający dobremu rozwojowi mieszkańców. W pierwszej kolejności należałoby opracować szlak pieszy, który przebiegałby wyznaczonymi do tego celu spokojnymi fragmentami przestrzeni publicznej i łączyłby ze sobą najatrakcyjniejsze zielone obszary Poznania, prowadząc w kierunku klinów zieleni i otwarcie widokowych, a także do terenów zamykających obrzeża centrum, typu tereny sportowo-rekreacyjne Malta. Miasto bogate jest w szereg tras prowadzących przez najciekawsze obszary historyczne i kulturalne. Jest to jednak oferta skierowana głównie do turystów. Centrum miasta potrzebuje projektu skierowanego przede wszystkim do jego mieszkańców, który zadbałby o ich podstawowe potrzeby.

2.b. Projekt Śródmiejskiej Trasy Spacerowej

Przykładem wspomnianej propozycji jest projekt Śródmiejskiej Trasy Spacerowej (załącznik nr 2). Trasa ta składa się z dwóch szlaków: Jeżyce - Malta oraz Wilda - Cytadela. Obie trasy przecinają się w centrum miasta łącząc dwa kliny zieleni, dzięki czemu możemy przemieszczać się ze śródmieścia na tereny zielone ustronnymi ulicami bogatymi w zielone skwery. Skrzyżowanie obu szlaków stanowi obszar opracowania - ulica Piekary i Pasaż Apollo. Z tego względu jest to ważny teren pod kątem jego funkcji i układu urbanistycznego. Stanowiąc centrum Śródmiejskiej Trasy Spacerowej, obszar ten zyskałby znacznie na wartości, a nowo powstałe inwestycje budownictwa mieszkaniowego miałyby bezpośredni dostęp, poprzez wyżej opisane szlaki, do terenów rekreacyjnych miasta. Realizacja projektu przyniosłaby także korzyści dla lokali usługowych, które mogłyby cieszyć się większą ilością potencjalnych klientów. Przestrzeń biurowa, znajdująca się w modernistycznych punktowcach z 1966 roku, również podniosłaby swoją jakość jako obszary miejsc pracy ściśle powiązane z naturą (nowe nasadzenia, aleje drzew, trawniki, klomby kwiatów). Śródmiejska Trasa Spacerowa byłaby również impulsem do porzucenia

komunikacji samochodowej na rzecz komunikacji pieszej lub rowerowej. Mieszkańcy chętniej sięgają po „zdrową formę” transportu, mogąc korzystać ze spokojnej, zadbanej oraz bogatej w roślinność infrastruktury drogowej. Projekt ten byłby początkiem realizacji całej sieci szlaków pieszo-rowerowych w Centrum Poznania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu wskazano strefę pasażu, będącą połączeniem ulic Ratajczaka oraz Piekary, która może stanowić część większego szlaku pieszego w centrum Poznania. Ponadto wskazano na rysunku projektu planu ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu. Rozważania przedstawione w uwadze dotyczą również obszaru położonego poza granicami przedmiotowego projektu mpzp i nie kwestionują jego ustaleń.

3) **Treść uwagi: Obszar objęty opracowaniem mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu**

Pasaż Apollo, to niewątpliwie cenny obszar historycznego Poznania. Przebiega między ul. Ratajczaka, a ul. Piekary, stanowiące nierozzerwalny układ urbanistyczny tego rejonu. Tereny ulicy Piekary w okresie wojennym i powojennym doznały licznych dewastacji, które dotąd nie zostały zrewitalizowane. Znajdujące się tam wolne działki ulegają degeneracji poprzez funkcjonujące parkingi naziemne. Wskazana przestrzeń wymaga szczególnego potraktowania i szczegółowego opracowania kierunków jej dalszego rozwoju. W związku z powyższym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu, powinien zostać włączony teren po wschodniej stronie ulicy Piekary, obejmujący również ulicę Wysoką. Proponowany obszar opracowania zaznaczono linią przerywaną na mapie w Załączniku nr 3. Jest to przestrzeń w samym centrum miasta, która wymaga rewitalizacji, dlatego w dokumentach planistycznych powinna stanowić zintegrowaną całość.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Granice projektu planu zostały określone w uchwale Nr XXXIII/512/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu i nie mogą zostać zmienione.

4) **Treść uwagi: Uwagi do projektu uchwały w sprawie mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu**

„§ 4 4) dla budynków zlokalizowanych na terenie MW/U stosowanie gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji, w nawiązaniu do budynków sąsiednich;”

Niezmienne ważne jest aby projekty nowych budynków zlokalizowanych w śródmieściu nawiązywały do sąsiedniej zabudowy i wpisywały się w historyczny charakter tkanki urbanistycznej miasta. Nie zawsze jednak oznacza to dosłowne odwzorowanie detali architektonicznych pobliskich obiektów. W naszej opinii można wpisać w historyczny kontekst nowoczesny obiekt również bez stosowania gzymsu wieńczącego. Często jest to zbędne ograniczenie, które hamuje rozwój projektu architektonicznego. Nową bryłę można bardzo dobrze wkomponować w charakter pobliskich budynków za pomocą naśladowania rytmów i kolorystyki. Bardzo dobrym przykładem dowodzącym tej teorii jest biurowiec projektu Ultra Architects przy ul. Za bramką 1, który bez gzymsu wieńczącego, a poprzez artykulację nawiązuje do otaczającej zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu stanowi: fragment układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.03.1980 r. nr A 231, oraz fragment pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. W związku z powyższym zapisy projektu planu uwzględniają wnioski złożone przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Zapisów projektu planu, w tym m.in. dotyczących stosowania gzymsu wieńczącego nie kwestionowała opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

- 5) **Treść uwagi:** *„§ 4 6) dopuszczenie lokalizacji: a) dojść i dojazdów, b) urządzeń budowlanych, c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b, d) tablic informacyjnych, e) ogródków gastronomicznych.”*

Nagromadzenie tablic informacyjnych oraz szyldów reklamowych w centrum miasta to duży problem, który z coraz większym powodzeniem reguluje Uchwała krajobrazowa. Aby uniknąć podobnych problemów w przyszłości i zadbać o jakość wizualną ulic Poznania, warto zastosować na rewitalizowanych terenach, z góry narzuconą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, identyfikację wizualną, czyli stosowanie jednolitych tablic informacyjnych i szyldów reklamowych o określonych kolorach i rodzajach czcionek oraz estetyce pasującej do przestrzeni staromiejskiej. Szczególnej uwagi wymaga przestrzeń typu: Pasaż Apollo, na ulicy Piekary i na ulicy Wysokiej, która miałyby być częścią proponowanej Śródmiejskiej

Trasy Spacerowej. Dobrym przykładem realizacji identyfikacji wizualnej są szyldy reklamowe na kamienicy przy ul. Kościuszki 74 w Poznaniu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Tablice informacyjne, zdefiniowane w projekcie przedmiotowego planu jako element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej, to „wąska”, ściśle określona grupa elementów Systemu Informacji Miejskiej. Miasto Poznań opracowało całościowe, spójne i czytelne opracowanie obejmujące wszystkie obszary informacji w przestrzeni miasta. Jego dodatkową funkcją jest uatrakcyjnienie miasta, poprawa jego estetyki, a także wspieranie działań promocyjnych. Uchwała krajobrazowa nie reguluje zatem kwestii związanych z zasadami sytuowania tablic informacyjnych, ale znajdują się w niej regulacje dotyczące reklam, szyldów, małej architektury i ogrodzeń.

- 6) **Treść uwagi:** „§ 5 2) *nakaz zagospodarowania zielenią strefy zieleni chronionej, wskazanej na rysunku planu, oraz wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;*”
„§ 11 8) *powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem: a) zwiększenia powierzchni zabudowy do 100% dla narożnikowych działek budowlanych oraz w przypadku zadaszenia strefy pasażu, b) zachowania, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy o większej powierzchni zabudowy;*”
„§ 11 9) *powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%, z dopuszczeniem rezygnacji z powierzchni biologicznie czynnej w sytuacji, o której mowa w pkt 8 lit. a;*”
„§ 12 4) *powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80 %;*”
„§ 12 5) *powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%;*”

Tereny śródmiejskie są coraz uboższe w przestrzenie zielone i drzewa. Proponowany projekt mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu w żaden sposób nie wskazuje na rozwój takich terenów w opracowanym obszarze. Chroniony jest jedynie teren zielony przed kinem Apollo. Nakaz zagospodarowania zielenią dotyczy również wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, ale ilość i charakter tych terenów nie jest ściśle określona. W efekcie mogą powstać niewielkie obszary zielonych, po krótkim czasie zaniedbanych trawników, które będą odpowiadały przepisom, ale tylko w znikomym stopniu przyczynią się do rozwoju zieleni w śródmieściu. Bliskie sąsiedztwo parków (np. Parku Dąbrowskiego) nie jest powodem, dla którego można rezygnować z roślinności w infrastrukturze nowo projektowanych budynków lub ulic. Bezpośredni

kontakt zieleni znacznie podnosi jakość przestrzeni i wpływa na samopoczucie lokalnych mieszkańców. Dlatego ważne jest aby zadbać o tereny zieleni śródmiejskiej poprzez z góry narzucone przepisy nakazujące jej wprowadzenie do tkanki miejskiej. Proponujemy wprowadzenie przepisów ściśle określających tereny zieleni miejskiej oraz ich zasięg i jakość.

Dążąc do zwiększania ilości zieleni i terenów biologicznie czynnych w Centrum należy również uregulować % powierzchni zabudowy. Zabudowa śródmiejska charakteryzuje się dużą zwartością. Należy jednak wyciągnąć wnioski z XIX wiecznych układów urbanistycznych, które mimo, że były wartościowe w odbiorze wizualnym, to posiadały ciasne i niedoświetlone ulice. Wynikiem tego było słabe przewietrzanie ulic, niedoświetlone lokale mieszkalne i niekorzystny mikroklimat miasta. Przy zachowaniu zwartości brył budynków należy zadbać o dostępność przestrzeni otwartych takich jak podwórza i dziedzińce. W tym celu naszym zdaniem konieczne jest w § 11, punkcie 8. oraz § 12 punkcie 4. zmniejszenie powierzchni zabudowy do nie większej niż 65-70 %. W § 11, punkcie 8a, należy dopisać że dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100 % dla narożnych działek budowlanych, ale w przypadku zastosowania dachu zielonego ekstensywnego lub intensywnego na nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej.

Dachy zielone poprawiają retencję wody w obszarach śródmiejskich. Wliczają się one do powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej. Powierzchnia ta według uchwały mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” zarówno na terenie MW/U (§ 11, punkt 9.) jak i na terenie U (§ 12, punkt 5) wynosi zaledwie 1 %. W naszej opinii jest to zdecydowanie za mało. Terenów, które są w stanie pochłaniać wodę i na których mogą rosnąć drzewa jest w centrum miasta coraz mniej. Znikomy procent terenów biologicznie czynnych na opracowanym obszarze może doprowadzić do sytuacji, w której infrastruktura budynków mieszkalnych i ulic będzie uboga w zielen, a bogata w beton lub kostkę brukową. Na ulicy Piekary, w czasie intensywnych opadów deszczu, można zaobserwować problem magazynowania wody opadowej, która gromadzi się na ulicy, ponieważ nie ma gdzie wsiąkać lub dokąd odpłynąć. Tak niski % powierzchni biologicznie czynnej w obecnej chwili umożliwia budowę większych parkingów podziemnych. Zwiększenie liczby miejsc parkingowych w centrum miasta powinno iść jednak w parze z rozwojem terenów zielonych. Dobrym rozwiązaniem jest zaproponowanie na jednej z działek wielokondygnacyjnego parkingu podziemnego i naziemnego z elewacjami bogatymi w roślinność. Zapewnią one dużą

liczbę miejsc parkingowych na stosunkowo małej powierzchni, uwalniając jednocześnie sąsiednie działki od istniejących parkingów powierzchniowych oraz zabudowy podziemnej, na których mogą rozwijać się skwery lub zielone dziedzińce budynków mieszkaniowych. Proponujemy zatem zwiększenie terenu biologicznie czynnego na terenie MW/U oraz terenie U do nie mniejszej niż 10-15 %. Dzięki takim zapisom w mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu, będzie mogła rozwijać się zielona infrastruktura inwestycji mieszkaniowych i usługowych oraz możliwe będzie posadzenie na danym obszarze większej ilości drzew, które poprawią mikroklimat śródmieścia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obszar objęty granicami planu znajduje się w ścisłym centrum miasta, gdzie z uwagi na intensywną, zwartą zabudowę oraz nieregularną siatkę podziałów ewidencyjnych, wiele z działek na terenie śródmieścia ma powierzchnię zabudowy bliską 100%. Należy zaznaczyć, że w projekcie planu ustalono powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem dla terenu MW/U zwiększenia powierzchni zabudowy do 100% dla narożnikowych działek budowlanych oraz w przypadku zadaszenia strefy pasażu.

Planowana zabudowa powinna nawiązywać do sąsiadujących budynków i również tworzyć zwarty kwartał zabudowy. Możliwe rozwiązania, takie jak np. przezroczyste zadaszenie strefy pasażu, również mogą być liczone jako powierzchnia zabudowy.

Jednocześnie ustala się powierzchnię biologicznie czynną, którą inwestor będzie zobligowany wyznaczyć.

Zapisy planu nie wykluczają realizacji zielonych dachów, ani wertykalnych ogrodów, ścian zielonych.

Ponadto w projekcie planu ustalono nakaz zagospodarowania zielenią strefy zieleni chronionej, wskazanej na rysunku planu, oraz wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

Z uwagi na dotychczasowe zagospodarowanie oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, nie jest możliwe wyznaczenie terenu parkingu wielokondygnacyjnego naziemnego. Możliwe jest natomiast realizowanie parkingów w kondygnacjach podziemnych budynków.

- 7) **Treść uwagi:** „§ 5 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: a) dla terenu MW/U jak

dla terenów mieszkaniowo-usługowych, b) w przypadku lokalizacji na terenie U szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;”

„§ 12 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się: 1) lokalizację budynków usługowych;”

„§ 12 3) zakaz lokalizacji: a) usług zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej, b) stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, blacharni, lakierni;”

Na zaznaczonym terenie U znajduje się jedynie stary budynek kina „Apollo”. Początki aktywności wskazanej przestrzeni sięgają 1846 roku. Mieściły się tutaj jedne z najbardziej eleganckich lokali Poznania, takie jak Sala Lamberta, kino “Metropolis”, a nieopodal także restauracja „Palais de Danse” z okazałym ogródkiem. Bywał tutaj Ignacy Paderewski, w 1918 r. odbyło się posiedzenie polskiego Sejmu Dzielnicowego, a kilkadziesiąt lat później pierwsza projekcja filmu dźwiękowego. Jest to przestrzeń o bogatej historii rozwoju kultury miasta Poznania. Ważne jest aby funkcja terenu U nadal związana była z kulturą i sztuką, ewentualnie gastronomią. Obecnie w ten sposób obiekt jest użytkowany, ale warto zabezpieczyć również jego przyszłość. Aby zachować pamięć i szacunek do tego miejsca należy precyzyjnie określić dopuszczalne funkcje na terenie U w mpzp „W rejonie Pasażu Apollo”. Częściowo określone jest to w § 12, punkcie 1. i 3. Jest to jednak przedstawione zbyt ogólnie, a zakazane powinny zostać również takie funkcje jak szkoły, przedszkola i żłobki (o czym jest mowa w § 5, punkcie 4b) oraz wszelkie usługi niezwiązane z kulturą, sztuką czy gastronomią.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Usługi na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem U, zapisano elastycznie, nie wykluczając możliwości realizacji w budynku chronionym planem w zakresie bryły takich usług, jak np. szkoła teatralna lub filmowa, które zalicza się do kwestionowanych w uwadze usług oświaty.

Ze względu na położenie i charakter zabudowy w projekcie planu na terenie zabudowy usługowej (U) ograniczono powierzchnię sprzedaży do 300 m² w jednym budynku oraz zakazano lokalizacji usług zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej, stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, blacharni, lakierni.

8) **Treść uwagi: 5. Proponowany nowy projekt mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu**

W przedstawionym projekcie mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu dużą wadą jest bardzo mała ilość terenów zielonych oraz zignorowanie punktowców z 1966 roku w tworzeniu nowego układu urbanistycznego. Proponowany w prezentacji „Konsultacje społeczne II” układ zabudowy zupełnie zasłania modernistyczne obiekty, co powoduje spore niedoświetlenie wnętrz zarówno starych jak i nowych obiektów oraz tworzy ciasne, ciemne podwórza i dziedzińce pomiędzy zabudową. Niezrealizowana koncepcja, której ówczasie częścią była budowa wspomnianych punktowców, do dzisiaj budzi niemałe kontrowersje. Mowa o trasie komunikacyjnej, która miała połączyć Wildę z Alejami Marcinkowskiego, przez którą wyburzono kilka wartościowych kamienic, a w ich miejsce wybudowano modernistyczną zabudowę. Punktowce czynnie funkcjonują, dlatego należy ich niechlubną genezę i opinie obrócić na korzyść dla miasta. Przez wiele lat ich eksploatacji wpisały się na stałe w panoramę Poznania. Stanowią wartościowe, wielkopowierzchniowe obiekty miejsc pracy o bardzo dobrej lokalizacji. Przez renowację oraz wzbogacenie otaczającej infrastruktury można znacznie podnieść ich jakość.

Obszar opracowania obejmuje projekt „Śródmiejskiej Trasy Spacerowej” wskazanej na mapie w Załączniku nr 2.

1. Proponowany nowy projekt mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” (Załącznik nr 3) uwzględnia modernistyczną zabudowę oraz sprzyja rozwojowi terenów zielonych.
2. W zachodniej, zwartej pierzei ulicy Piekary wygospodarowano miejsce na skwer zieleni publicznej, w którym zlokalizowano nowe nasadzenia drzew. Otwiera on widok na modernistyczne obiekty i prowadzi w głąb Pasażu Apollo.
3. Na działkach po zachodniej stronie ul. Piekary dodano nieprzekraczalną linię zabudowy, dzięki której zapewniono większą przestrzeń przed biurami.
4. Wschodnią ścianę ulicy Piekary uzupełniono częściowo zabudową.
5. Narożnik pierzei ul. Piekary, obszar przed kościołem św. Marcina, otwarto i przeznaczono na zielony skwer z niewielkimi budynkami usługowymi, gdzie procent zabudowy powinien zostać zmniejszony do nie więcej niż 30%. Pozwoli to zachować oś widokową ul. Św. Marcin, kadrującą wspomniany obiekt sakralny. Domknięcie tej przestrzeni zabudową byłoby również niekorzystne ze względu na futurystyczną i przytłaczającą elewację Galerii MM.

6. Ulicę Wysoką zaprojektowano jako bogaty w zielenią ciąg pieszy. Wzdłuż niej zaplanowano zabudowę mieszkaniowo usługową z podcieniem w parterze, gdzie mogłyby rozwijać się lokale usługowe.

7. Tereny objęte opracowaniem wzbogacono w zielenią prywatną, należącą do wspólnot mieszkaniowych nowo powstałych budynków. We wnętrzach kwaterów wygospodarowano miejsce na parkingi naziemne w zieleni.

8. Przedstawiona nowa koncepcja dopuszcza również lokalizację, na jednej z dostępnych pod zabudowę działek, parkingów wielokondygnacyjnych z zielonymi elewacjami, który zaspokoi potrzeby parkingowe okolicznych mieszkańców.

6. Podsumowanie

Prosimy o szczegółowe zapoznanie się z przedstawionymi przez nas uwagami i proponowanymi rozwiązaniami. Będąc młodymi architektami oraz częścią społeczeństwa mamy poczucie obowiązku współpracy z władzami miasta i wspólnego kreowania kształtu przyszłego Poznania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedstawiony w uwadze projekt zagospodarowania ma charakter informacyjnej pracy studenckiej, w części zaproponowane w nim rozwiązania są możliwe do realizacji na podstawie ustaleń przedmiotowego projektu planu (np. nowe nasadzenia drzew, strefy zieleni, czy dopuszczenie zachowania, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania biurowców przy ul. Piekary). Przedmiotowy projekt planu uwzględnia wytyczne konserwatorskie, dotychczasowe zagospodarowanie, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz potencjalne roszczenia i skutki finansowe.

Z uwagi na dotychczasowe zagospodarowanie oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, nie jest możliwe wyznaczenie terenu parkingów wielokondygnacyjnych naziemnych, którego lokalizacja mogłaby zaburzyć historyczny charakter zabudowy. Możliwe jest natomiast realizowanie parkingów w kondygnacjach podziemnych budynków.

Ponadto duża część przekazanej w uwadze koncepcji zagospodarowania obejmuje tereny, które nie są objęte granicami przedmiotowego projektu mpzp.