

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓŁNOC” w Poznaniu w trakcie I, II i III 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 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Ponieważ toczy się postępowanie w sprawie wywłaszczonych nieruchomości wnoszę o przekształcenie przedmiotowych działek z TERENU ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej MW/U

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa (grunty w użytkowaniu wieczystym), w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności. Ponadto sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama).

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W związku z toczącym się postępowaniem w sprawie wywłaszczonych nieruchomości wnoszę o przekształcenie przedmiotowych działek z terenu zabudowy usługowej (U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej MW/U

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa (grunty prywatne oraz w użytkowaniu wieczystym), w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności. Ponadto na części terenu znajduje się budynek sądu.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W związku z toczącym się postępowanie w sprawie wywłaszczonych nieruchomości wnoszę o przekształcenie przedmiotowych działek z terenu zabudowy usługowej (U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej MW/U

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa (grunty prywatne oraz w użytkowaniu wieczystym), w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności. Ponadto na części terenu znajduje się budynek sądu.

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W związku z toczącym się postępowanie w sprawie wywłaszczonych nieruchomości wnoszę o przekształcenie przedmiotowych działek z terenu zabudowy usługowej (U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej MW/U

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa (grunty w użytkowaniu wieczystym), w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności. Ponadto sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama).

5. Uwaga wniesiona przez 4 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z proponowaną treścią Uchwały Rady Miasta w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo - Północ” w Poznaniu wnoszę o przychylenie się do zmiany klasyfikacji mojej działki z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Prośbę swoją uzasadniam urealnieniem stanu faktycznego oraz ekonomiczną możliwością utrzymania nieruchomości.

Jestem przekonana, iż plan i zapisy uchwały dotyczącej naszego osiedla zostały sporządzone w oparciu i dla przeważającej liczby domków 1 piętrowych , o metrażu ok 120 m2. Mój obiekt znacząco odbiega od pozostałych budynków mieszkalnych na osiedlu. Posiada 4 kondygnacje po 360 m2 każda oraz jest zlokalizowana na działce o powierzchni prawie 5000m2. Budynek został rozbudowany do takich rozmiarów, gdyż wraz z mężem mieszkaliśmy tu z rodzicami i czwórką dzieci.

Z biegiem czasu ubyło mieszkańców, a dzieci zakładają własne rodziny i firmy. Wspólne mieszkanie- zachowanie funkcji jednorodzinnej zabudowy, nie jest możliwe z przyczyn psychologicznych i społecznych (stawianie kawy na cudzych dokumentach w salonie, wyjadanie z lodówki, różne godziny aktywności mieszkańców, opinie partnerów o reszcie rodziny, o rachunkach nie wspominając). Część się wyprowadziła, a parter budynku został przekształcony na żłobek i przedszkole, cieszące się dużą popularnością i wciąż rosnącą liczbą zgłoszeń. Na chwilę obecną obiekt już pełni funkcję wielorodzinną oraz usługową.

Spodziewany rozwój wydarzeń wymusi w następnych latach podział fizyczny obiektu i ustanowienie odrębnych ksiąg wieczystych dla oddzielnych lokali (funkcja mieszkaniowa wielorodzinną) lub obiekt zostanie przekazany pod wspólnym zarządem pod wynajem na nieuciążliwe usługi (np.: biuro, przedszkole, żłobek, opieka na osobami starszymi, usługi noclegowe, gabinety, spa, kawiarnia, gastronomia, szkoła językowa, szkoła podstawowa lub inną działalność o podobnym charakterze).

Jako atut nieruchomości przemawia rezydencjonalny charakter budynku oraz jego usytuowanie wśród bujnej zieleni. Charakter zabudowy oraz urządzenie terenu otaczającego obiekt znacząco odbiega od innych domków na osiedlu. Na obszarze półhektarowej posesji zapewniamy parking i bezkolizyjny przejazd przez 4 bramy oraz duży teren parku wokół strumienia Junikowskiego, gdzie zlokalizowano plac zabaw dla dzieci z naszego żłobka i przedszkola.

Pozostawienie tej działki, jako teren przeznaczony wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie bardzo obciążać właścicieli, gdyż uniemożliwi korzystanie z obiektu na własne cele mieszkaniowe, jednocześnie zmuszając do łożenia na jego rachunki i utrzymanie, które z racji kubatury są bardzo wysokie). Prosimy o przychylenie się do naszego wniosku, który ma na celu podział domu na osobne mieszkanie lub możliwość wydzielenia lokali użytkowych, by móc z dochodów z wynajmu pokrywać koszty utrzymania nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Uzupełnienie o funkcję usługową (zmiana przeznaczenia na MN/U, z utrzymaniem funkcji mieszkaniowej) – bez funkcji mieszkaniowej wielorodzinną ze względu na położenie w klinie zieleni bezpośrednio nad Strumieniem Junikowskim i ochronę dominującej funkcji jednorodzinnej.

6. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę by cały ten przemysłowy teren rozwijać w kierunku zabudowy wielorodzinną MW/U (Jest to piękny teren przy lesie, powinien cieszyć wiele rodzin i być miejscem wypoczynku!).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa (grunty prywatne oraz w użytkowaniu wieczystym), w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności. Ponadto na części terenu znajduje się budynek sądu.

7. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Jestem wywłaszczoną współwłaścicielką terenów przy ul. Jeleniogórskiej. Prawie cały teren straszy po PRL-owskim budynkami, a ulica ta prowadzi w stronę lasu, czyli pięknego terenu do wypoczynku. Wnoszę by ten przemysłowy teren rozwijać w kierunku zabudowy wielorodzinnej MW/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa (grunty w użytkowaniu wieczystym), w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności. Ponadto sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama).

8. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Plan docelowy akceptujemy, jednakże prosimy o wprowadzenie do planu rozbudowę i nadbudowę domu jednorodzinnego, ponieważ posiadany plan rozbudowy (wylany fundament) opieczętowany pieczętą urzędu oraz dopuszczenie dachów skośnych, ponieważ na istniejących budynkach już istnieją dachy skośne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zmiana na MN/U.

9. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Mieszkańców ulicy Grunwaldzkiej, ul. Grunwaldzka 267, 60-179 Poznań.

Treść uwagi: Po otrzymaniu wniosków mieszkańców posesji mieszczących się przy ulicy Grunwaldzkiej 227, 229A oraz 229 z prośbą o wsparcie w niedopuszczeniu do zmian jakie są planowane przez wywołany plan mzp „Junikowo Północ” dla zagospodarowania terenu, Stowarzyszenie Mieszkańców ulicy Grunwaldzkiej składa uwagi:

Likwidacja strefy lokalizacji budynków wyłącznie usługowych, ewentualnie weryfikację zasięgu ponadnormatywnego hałasu od ulicy Grunwaldzkiej i takie wytyczenie linii zabudowy która umożliwi lokalizację budynku mieszkalnego poza strefą lokalizacji budynków usługowych wskazaną w projekcie. (Umożliwienie budowania budynków mieszkalnych od frontu ulicy)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Rezygnacja ze strefy lokalizacji budynków usługowych i zmiana linii zabudowy na nieprzekraczalną, przy utrzymaniu odległości od ulicy Grunwaldzkiej jak na sąsiednim terenie.

10. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Proszę o zabezpieczenie funkcji działki w pełni jako mieszkaniowej z ewentualną funkcją usługową w parterze. Działka nr 1/6 na szerokości 47,13 m ma głębokość tylko 31,25 m a na szerokości 27,45 m głębokość 46,00 m. Jeżeli zostałyby zrealizowana strefa pod usługi to dla budownictwa mieszkaniowego nie starczyłoby terenu. Mam zamiar sam inwestować i to w budownictwo mieszkaniowe.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymanie strefy zabudowy usługowej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama) wraz z łącznicą węzła z ul. Grunwaldzką. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po ponownych wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefie dopuszczono – w ograniczonym zakresie – możliwość lokalizacji części budynków mieszkalnych.

11. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: W związku z odmową ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego przewidzianej do realizacji na działce nr 6, ark.27. obręb Junikowo. położonej w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 229A wnoszę uwagi, gdyż zdecydowanie godzi ona w plany i interesy w/w działki oraz sąsiednich pozostałych dwóch działek.

Na przebudowę ul. Grunwaldzkiej do układu dwujezdniowego czekaliśmy prawie 50 lat. W tym czasie odmowy wydania warunków zabudowy uzasadnianie były brakiem dostępu do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 2. Oczekując na przebudowę ulicy Grunwaldzkiej przez dziesięciolecia obowiązywały nas na tym terenie strefy ochronne, których nie mogliśmy w żaden sposób zagospodarować. W 1984 roku na naszej działce wybudowano gazociąg stalowy DN 300 przechodzący przez cały obszar. Była to wspólna inwestycja Urzędu Miasta Poznania i WOZG mająca charakter bezumowny i nieodpłatny. Urządzenia przesyłowe gazu, które nie wymagały uzyskania uzgodnień i pozwoleń na zajęcie gruntu, nie pozwalały nam korzystać ze swojej nieruchomości, gdyż miały długość 34m. Powierzchnia pod gazociągiem wynosiła 10.854 m². Ponadto powierzchnia pasa ochronnego wzdłuż gazociągu wynosiła ponad 100 m². W związku z posadowieniem gazociągu wyłączona została z zabudowy powierzchnia 150m² tracąc walory gruntu inwestycyjnego. W sumie Wielkopolska Spółka Gazownicza bezumownie i nieodpłatnie transferowała gaz na mn. Osiedle Sienkiewiczowskie

do roku 2012, czyli przez 28 lat. Dopiero po przebudowie ulicy Grunwaldzkiej zostaliśmy uwolnieni ze służebności przesyłu.

Dziś wydawałoby się, że po 50 latach oczekiwania mamy wszystkie warunki spełnione, gdyż jest dostęp do drogi publicznej, rura gazowa biegnie wzdłuż ulicy nie szatkując gruntu i nie obowiązują już nas strefy ochronne. Tymczasem okazuje się, że nadal nie możemy realizować planów budowy domu jednorodzinnego prawdopodobnie już bezpowrotnie przez wywołany plan zagospodarowania, który poza nieruchomościami w dalszej części ul. Jeleniogórskiej (gdzie jego zapisy są uzasadnione), stanowi nielogiczną całość.

Wraz z sąsiadami (wszyscy posiadamy działki budowlane jednorodzinne) wnosimy uwagi do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania terenu „Junikowo północ”.

3. Likwidacja strefy lokalizacji budynków wyłącznie usługowych, ewentualnie weryfikację zasięgu ponadnormatywnego hałasu od ulicy Grunwaldzkiej i takie wytyczenie linii zabudowy która umożliwi lokalizację budynku mieszkalnego poza strefą lokalizacji budynków usługowych wskazaną w projekcie. (Umożliwienie budowania budynków mieszkalnych od frontu ulicy)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Rezygnacja ze strefy lokalizacji budynków usługowych i zmiana linii zabudowy na nieprzekraczalną, przy utrzymaniu odległości od ulicy Grunwaldzkiej jak na sąsiednim terenie. Natomiast w wyniku uwzględnienia innych uwag nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu z MW/U na MN/U.

12. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: W dniu 10.11.2016 r. w imieniu mieszkańców osiedla Sienkiewiczowskiego złożyliśmy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczące likwidacji ul. Konstantego Hrynakowskiego.

Ulica Hrynakowskiego jest dla nas bardzo ważna ze względu na fakt, iż jest ulicą dojazdową do naszych posesji. Dzisiaj jest to ulica piaszczysta, nie posiadająca utwardzonej nawierzchni. Jeszcze raz zwracamy się z prośbą o utrzymanie ulicy Hrynakowskiego, jednak zwracamy uwagę na fakt, iż jest to ulica dojazdowa, nikt przy niej bezpośrednio nie mieszka, może być zatem ulicą wąską, bez chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami uzyskaliśmy informację, iż zgodnie z Dz. Ust. Z 2015 roku poz. 1422 §14 pkt. 2 dojazd do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego może mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

Zależy nam, aby ulica Hrynakowskiego, jako droga dojazdowa oraz spacerowa była wąska, gdyż zmniejszy to znacznie koszty jej budowy, oraz aby znajdowała się w bezpośredniej

bliskości polany pod liniami średniego napięcia (działki nr 25/346 obręb Junikowo, arkusz 23).

Sądzymy, iż takie usytuowanie ulicy leży zarówno w naszym interesie, jak i w interesie Miasta Poznania, gdyż umożliwi nam zakup lub dzierżawę terenów przylegających bezpośrednio do naszych działek oraz ich piękne zagospodarowanie. W nowym wyłożonym w październiku planie jest już wyznaczona działka przylegająca do działki przy ul. Wierzejewskiego 7 (25/270), którą wg informacji zasięgniętych w WGN będzie można od miasta wydzierżawić bądź kupić.

15 listopada br. zostało zarejestrowane nasze Stowarzyszenie na rzecz budowy ulic Brossa, Zielewicza, Hrynakowskiego i Wierzejewskiego i chcielibyśmy przystąpić do działań związanych z budową wszystkich naszych czterech ulic.

Uprzejmie prosimy o wzięcie obu naszych wniosków pod uwagę.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Przeznaczenie pod drogę publiczną przy zachowaniu wymaganych parametrów (nie jako dojazd szerokości 5 m), wraz ze zmianą przeznaczenia przyległej działki pod linią wysokiego napięcia na cele zieleni.

13. Uwaga wniesiona przez 3 osoby fizyczne.

- 1) **Treść uwagi:** Dopuszczenie budowy, rozbudowy budynków jednorodzinnych na terenie działek 6MW/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zmiana przeznaczenia terenu na MN/U – umożliwiającą lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, bez możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- 2) **Treść uwagi:** Dopuszczenie do zachowania istniejących urządzeń reklamowych na terenie działek 6MW/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na ochronę ładu przestrzennego, plan dopuszcza urządzenia reklamowe na budynkach usługowych.

14. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Usługowy teren od ulicy Jeleniogórskiej do ulicy Smoluchowskiego przekształcić na MW/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Utrzymanie przeznaczenia ze względu na sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama), ze zmianą na południowym narożniku ulicy Kamiennogórskiej

(w nawiązaniu do uwagi VISTULA GROUP S.A.). Na większej części terenów istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa, w tym obiekty użyteczności publicznej (m.in. budynek sądu), w przypadku części z tej zabudowy wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nastąpiła zmiana przeznaczenia części objętych uwagą terenów U na tereny MW/U.

15. Uwaga wniesiona przez Zakład Poligraficzny DRUKMA Janusz Skoczyński, Olgierd Skoczyński Spółka jawna ul. Smoluchowskiego 5, 60-179 Poznań.

Treść uwagi: Wnosimy o zmianę zapisów szczegółowych polegających na przeznaczeniu ww. działek w pełni pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z możliwością realizacji ewentualnej funkcji usługowej w parterze. Projektowana obecnie strefa alternatywnej zabudowy usługowej niweczy plany zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uwagi na parametry naszych niezależnych nieruchomości. Uzyskana zmiana zapisów szczegółowych w planie zagospodarowania umożliwi nam samodzielną realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymanie strefy zabudowy usługowej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama) wraz z łącznicą węzła z ul. Grunwaldzką. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po ponownych wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefie dopuszczono – w ograniczonym zakresie – możliwość lokalizacji części budynków mieszkalnych.

16. Uwaga wniesiona przez VISTULA GROUP S.A. ul. Pilotów 10, 31-462 Kraków.

Treść uwagi: Propozycja zmiany dopuszczalnej wysokości budynków z 5 kondygnacji na wyższe.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan nie zakłada podwyższania zabudowy w kierunku planowanego układu komunikacyjnego (III rama). Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dopuszczono do 6 kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 20 m.

17. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Na Rzecz Budowy Infrastruktury Technicznej Ulic Rzepińskiej i Cmentarnej w Poznaniu ul. Rzepińska 19, 60-176 Poznań.

Treść uwagi: Zbierając w formie pisemnej uwagi mieszkańców, współdziałających w ramach Stowarzyszenia Na Rzecz Budowy Infrastruktury Technicznej Ulic Rzepińskiej i Cmentarnej zwracamy się ponownie o przyjęcie do planu zamian, polegających na:

- uznanie budynku położonego na posesji przy ul. Rzepińskiej 19 za budynek wielorodzinny i usługowy, ze względu na wielkość i pierwotne przeznaczenie, dla jakich celów został wzniesiony – 6 niezależnych, choć spokrewnionych rodzin oraz kilka firm,
- przypisanie działkom znajdującym się przy ulicy Rzepińskiej i Projektowanej, charakter działek mieszkaniowo-usługowych. Działki położone wzdłuż ulicy Cmentarnej uzyskały (dziękujemy – taki wniosek właśnie składaliśmy już znacznie wcześniej) nawet więcej – bo status działek usługowych, jakby nieco na wyrost – gdyż nie wszystkie są zamieszkałe, a w wypadku jednej z nich, trudno nawet ustalić właściciela. Z pewnością tę trafną decyzję zawdzięczamy lokalizacji – bezpośrednio przy Cmentarzu Junikowskim.
- Wydłużenie linii tramwajowych nr 6 i 15 do pętli Junikowo. Kończenie trasy przy pętli Budziszynska jest wyjątkowo niepraktycznym i udręczającym mieszkańców pomysłem. Ogranicza również sprawne korzystanie ze wszystkich linii tramwajowych mieszkańcom Komornik i Plewisk, którzy zostawiają samochody w okolicach cmentarza Junikowskiego i pętli, aby dalej jeździć komunikacją miejską. Jeżeli w dniach meczy piłkarskich i świąt doraźnie można wydłużać trasę tramwaju - to dlaczego nie można ułatwiać na co dzień życia stałym mieszkańcom a zwłaszcza seniorom i rodzicom z wózkami dziecięcymi, dla których te przesiadki są stratą czasu i udręką?

Umieszczenie tego wniosku w piśmie dotyczącym planu Zagospodarowania przestrzennego Junikowo Północ – jest tylko pozornie nie związane – poprawa tego wyjątkowo nielogicznego rozwiązania dwóch musi być połączona z miejscem na przystanki, miejsca parkingowe, biletomaty czy wiaty – a bez wpisania tego do Planu – Zarząd Dróg czy MPK – nie chcą z nami ani rozmawiać ani podejmować oczekiwanych przez nas decyzji.

Rejon nasz (ul. Rzepińska i Cmentarna) od lat boryka się z problemem zapomnienia ze strony władz miasta – brak wody, kanalizacji, ulica niepełnowymiarowa (po przebudowie ulicy Grunwaldzkiej stanowi jeden z nielicznych lewoskrętów, dla osób jadących od dużych osiedli mieszkaniowych w Plewiskach i Komornikach – dowożących dzieci do szkół i przedszkoli położonych na naszym osiedlu). Skierowanie tak intensywnego ruchu przez tak małą uliczkę jest zagadkową sprawą dla nas - mieszkańców. Stwarza niepokojące podejrzenie, że za projektowanie zabierają się osoby nieposiadające albo kompetencji, albo wyobraźni, a już z pewnością rozeznania w terenie.

Bardzo prosimy, aby tym razem również NIE pominięto naszych rzeczywistych potrzeb. W poprzednich wnioskach zwracaliśmy się już o przypisanie funkcji usługowych lub usługowo-mieszkaniowych działkom położonym wzdłuż całej ulicy Rzepińskiej – od strumienia Junikowskiego do ulicy Cmentarnej i nowo powstającej ulicy, umownie nazywanej Projektowaną. Tym bardziej, że istnieją tu już od lat 2 hurtownie kosmetyków, warsztat konserwacji mebli antycznych, żłobek i przedszkole, planowane są gabinety lekarskie oraz warsztat kamieniarski.

Jest tu miejsce na szerszą uwagę natury ogólnej: Uparcie pojawia się w trakcie rozmów z osobami pracującymi nad projektem oraz w trakcie konsultacji, motyw zachowania czystej funkcji mieszkalnej projektowanego rejonu.

Jest to z gruntu fałszywe założenie. A jeżeli opiera się dalszą pracę na błędnym założeniu wstępnym – to czy może ona dać odpowiednie i prawidłowe rezultaty????

Przygotowanie takiego planu to z pewnością ogrom pracy, wykonywanej z myślą o uporządkowaniu funkcji i przeznaczenia fragmentu miasta na jakiś dłuższy, choć nie precyzyjnie, określony okres czasu. W wypadku podjęcia nietrafnych czy wręcz błędnych decyzji – procedury zmieniające projekt są bardzo uciążliwe i długotrwałe. W trakcie projektowania, które trwało niezwykle długo, zdążyło poumierać wielu sąsiadów, domy zmieniły właścicieli, a ich potrzeby są już całkowicie inne. Dowodem na to jest kilkakrotne zmienianie wniosków o przeznaczenia nieruchomości leżących przy ul. Grunwaldzkiej, pomiędzy Ścinawską i Dziewińską. Mieszkańcy w rezultacie tych rozsad uznali konieczność przeznaczenia tych działek na cele mieszkalno – usługowe. Ich wnioski (choć kilkakrotnie zmieniane) zostały uwzględnione. Dlaczego więc w przypadku naszych działek napotykamy na taki niezłomny upór?

Fakt położenia naszych działek na terenie klina zieleni – nie może stanowić jedyne argumentu. Zresztą odnośnie terenu, należącego do *osoby fizycznej*, sąsiadującego bezpośrednio z obszarem objętym projektowaniem (narożnik ulic Rzepińskiej i Cmentarnej), również położonego w klinie zieleni – uznano, że działki te jak najbardziej powinny mieć charakter mieszkalno-warsztatowy. Właściciel, prezentował nam już zmienione plany podziału i wykorzystania jego terenu.

Patrząc ogólnie na cały omawiany plan nie widać w większości punktów usługowych, firm, hurtowni, warsztatów samochodowych, sklepów i wytwórni, które od lat funkcjonują w naszym rejonie. Udawanie, że ich nie ma – jest bezsensowne – gdyż nawet ci mieszkańcy czy planiści, tak agresywnie domagający się zachowania czystej funkcji mieszkaniowej, jednocześnie narzekają na mankamenty tej części miasta – brak poczty, bankomatu, pralni,

miejsca na przestrzeń wspólną, brak siedziby rady Osiedla, brak miejsca dla 3 niezależnych kół emerytów, brak miejsca na klub dla młodzieży, bardzo skromna ilość sklepów. Wszystko co jest w tym temacie na osiedlu, zawdzięczamy wyłącznie przedsiębiorczości i pomysłowości mieszkańców. Upieranie się, że jest to w czystej formie rejon mieszkaniowy jest fikcją, albo świadczy o braku wiedzy na temat tego jak i w którą stronę rozwija się osiedle. Wsparcia ze strony miasta – przez przeznaczenie gruntu miejskiego na budowę basenu, domu kultury, parkingu przed szkołami, sądem czy jakiegokolwiek innej formy budowania wspólnoty i społeczeństwa obywatelskiego niestety od lat nie widać. Wyprzedawanie każdego fragmentu pod mieszkaniówkę, a co gorsze – wielkoobszarową deweloperkę (np. Młody Grunwald) jednocześnie zaniedbując w planowaniu sprawną komunikację, parkingi, obiekty wspólnotowe, konieczne miejsca na sklepy i punkty usługowe – świadczy bardzo źle o projektantach i władzach miast, którzy sądzą, że wiedzą lepiej niż mieszkańcy czego im potrzeba.

Jeżeli chodzi o mieszkańców tego rejonu – to można ich z grubsza sklasyfikować w 4 kategorie:

- stare rody rolników, od wieków mieszkających na tej ziemi: *osoby fizyczne* – którzy wciąż zachowali obszerne tereny ziemi na Junikowie, do niedawna jeszcze rolnej.
- osiedle domków jednorodzinnych z czasów lat 50 i 60-tych, położone w kwartałach ulic Rzepińska, Małoszyńska, Ścinawska, Dziewińska, Budziszyńska, Grunwaldzka. Były to często działki o powierzchni od 1000 do kilku tysięcy m² – sprzedawane wtedy jako działki mieszkano-warsztatowe !!!!!!! Dziś odmawia się ich właścicielom prowadzenia swobodnej działalności produkcyjno– usługowej – do czego pierwotnie zakup tych działek ich uprawniał.
- Część zwana Osiedlem Sienkiewiczowskim – Położone w kwartałach ograniczonymi ulicami Wołodyjowskiego, Dziewińskiej, Budziszyńskiej do granicy lasu Marcelesińskiego – zabudowa głównie szeregowa, w znacznej części (np. w pobliżu linii wysokiego napięcia) pochodzące z projektu, wtedy jeszcze Akademii Ekonomicznej – działki dla „młodych pracowników nauki”
- Osiedle – blokowisko Młody Grunwald – w kwartałach ulic Budziszyńska, Plac Światowida, Jeleniogórska, Smoluchowskiego, Grunwaldzka – osoby od nie dawne mieszkające, w większości całkowicie nie związane ani jeszcze nie zaangażowane w życie osiedla.

Jak budować jakąkolwiek wspólnotę jeżeli nie ma miejsca na budowę obiektu wspólnotowego ??? Z pewnością nigdy interesy i zapotrzebowania tak urozmaiconych grup nie będą identyczne.

Wracając jeszcze do „czystego przeznaczenia na cele mieszkaniowe” to dzięki przedsiębiorczości mieszkańców mamy na szczęście kilka warsztatów samochodowych, gabinety masażu i kosmetyczne, nieliczne sklepy spożywcze, kilka hurtowni – tkanin, akcesoriów łazienkowych, art. papiernicze i biurowe, prywatne przedszkola i żłobki, kamieniarstwa, sprzedaż kwiatów, warsztat lutniczy, sklepiki specjalistyczne, biura rachunkowe, wytwórnię medali i pieczętek, myjnię samochodową, gabinety lekarskie, centrum ogrodnicze, a nawet 2 domy publiczne (z tym, że jeden chwilowo w ruinie). Zresztą ta lista nie wyczerpuje całości tematu – jest jeszcze wiele innych obiektów, placówek naukowych, szkół, urzędów, kościołów – które dlatego tu są i ciągle powstają, że są ludziom potrzebne, w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania.

Uczciwe byłoby wprowadzenie ich na plan – skoro istnieją od lat i na ten cel zostały zakupione wiele lat temu. Brak oznaczenia ich na planie jest celowym rozmijaniem się z prawdą, a ponadto stanowi argument dla najczęściej najkrótszych stażem mieszkańców osiedla, którym te punkty czasami bardzo przeszkadzają. Służą natomiast bardzo dobrze wieloletnim mieszkańcom, którzy nie muszą po każdy drobiazg dojeżdżać do centrum albo wielkich marketów. Bardzo prosimy o uwzględnienie w planie naszych wniosków i potrzeb. Z należyтым szacunkiem – mieszkańcy ulic Rzepińska i Cmentarna.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Uzupełnienie o funkcję usługową (zmiana przeznaczenia na MN/U, z utrzymaniem funkcji mieszkaniowej) nieruchomości przy ul. Rzepińskiej 19 – w nawiązaniu do indywidualnej uwagi osób fizycznych – jednak bez funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na położenie w klinie zieleni bezpośrednio nad Strumieniem Junikowskim i ochronę dominującej funkcji jednorodzinnej. Dla pozostałych działek utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na położenie w klinie zieleni i brak indywidualnych uwag, niemniej zgodnie z Prawem budowlanym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszczalne jest wydzielenie lokalu użytkowego. W zakresie przedłużenia linii tramwajowych plan nie określa organizacji ruchu tramwajowego, natomiast ustala lokalizację torowiska tramwajowego prowadzącego w kierunku pętli Junikowo.

18. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z najnowszą wersją projektu planu miejscowego, stwierdzam, że zapisy zawarte zarówno w części tekstowej jak i graficznej projektu planu nie uwzględniają miejsc parkingowych przy ul. Kamiennogórskiej naprzeciwko budynku Sądu Rejonowego przy ul. Kamiennogórskiej 26 (aktualnie teren oznaczony na projekcie mpzp jako 4MW/U).

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych dla osób korzystających z usług Sądu Rejonowego przy ul. Kamiennogórskiej 26 naprzeciwko budynku Sądu Rejonowego przy ul. Kamiennogórskiej 26 (aktualnie teren oznaczony na projekcie mpzp jako 4MW/U). w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO- PÓŁNOC” w Poznaniu.

Uzasadnienie

1. Funkcjonowanie Sądu Rejonowego Poznań -Grunwald i Jeżyce przy ul. Kamiennogórskiej 26 powoduje ogromne zapotrzebowania na miejsca parkingowe i wymaga ich zabezpieczenia.
2. Sąd nie posiada miejsc parkingowych co wydaje się kompletnie niezrozumiałe szczególnie biorąc pod uwagę lokalizację Sądu (daleko od centrum i komunikacji publicznej).
3. Aktualnie interesanci korzystają z parkingu zlokalizowanego właśnie na terenie oznaczonym na projekcie mpzp jako 4MW/U.
4. Zagospodarowanie w/w terenu przy ul. Kamiennogórskiej (róg Smoluchowskiego, oznaczonego na projekcie mpzp jako 4MW/U) pod budownictwo sparaliżuje i zablokuje ruch na ulicy Kamiennogórskiej w okolicy Sądu oraz spowoduje oczywiste utrudnienia i zagrożenia w ruchu drogowym..

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieruchomości objęte uwagą stanowią własność prywatną lub są oddane w użytkowanie wieczyste. Ponadto stanowiska postojowe powinny być zapewnione na działce budowlanej, a plan dopuszcza lokalizację garaży wielopoziomowych na terenach zabudowy usługowej.

19. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z najnowszą wersją projektu planu miejscowego, stwierdzam, że zapisy zawarte zarówno w części tekstowej jak i graficznej projektu planu sankcjonują istnienie usług sakralnych: Ruch Misyjny. Dom Modlitwy przy ul. Dziewińskiej 40 (róg pl. Światowida), a jednocześnie nie uwzględniają żadnych miejsc parkingowych dla wiernych.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych dla osób korzystających z w/w usług na części placu Światowida (wg projektu mpzp obszar 40MN) od strony ul. Dziewińskiej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO- PÓŁNOC” w Poznaniu.

Uzasadnienie

1. Funkcjonowanie usług sakralnych na ul. Dziewińskiej, róg pl. Światowida, powoduje oczywiste zwiększenie zapotrzebowania na miejsca parkingowe i wymaga ich zabezpieczenia.
2. Aktualnie wierni korzystają z „dzikiego parkingu” zlokalizowanego właśnie na terenie placu Światowida, na terenie oznaczonym w projekcie mpzp jako 40MN (zdjęcia w załączeniu).
3. Zagospodarowanie terenu 40MN pod budownictwo sparaliżuje możliwość funkcjonowania Kościoła/Domu Modlitwy ponieważ w okolicy nie ma alternatywnej możliwości parkowania samochodów poza działkami właścicieli domów jednorodzinnych..

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieruchomość objęta uwagą stanowi własność prywatną i wydano dla niej warunki zabudowy. Ponadto stanowiska postojowe powinny być zapewnione na działce budowlanej, a plan dopuszcza lokalizację garaży wielopoziomowych na pobliskich terenach zabudowy usługowej.

20. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

- 1) **Treść uwagi:** Jako właściciel działki nr 55 ark. 25 zlokalizowanej przy ul. Ścinawskiej 3, posiadam ostateczną decyzję nr 497/15 o warunkach zabudowy dla wymienionej działki, wydaną przez Prezydenta Miasta Poznania w dn. 28.07.2015. W oparciu o powyższą decyzję rozpocząłem przygotowania do inwestycji związanej z budową „budynku handlowo-usługowego z częścią mieszkalną” polegające m.in. na uruchomieniu złożonej procedury kredytowej oraz zleceniu opracowania projektu budowlanego. Po zapoznaniu się z najnowszą wersją projektu planu miejscowego, stwierdzam ze zdziwieniem, że zapisy zawarte zarówno w części tekstowej jak i graficznej projektu planu nie odzwierciedlają ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy, a w niektórych aspektach są wręcz z nimi sprzeczne.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie ustaleń zawartych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 497/2015 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO- PÓŁNOC” w Poznaniu.

Uzasadnienie

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy poprzedzone było wykonywaniem przez Wydział Urbanistyki i Architektury analizy urbanistycznej terenu inwestycji, w której uczestniczyłem czynnie jako wnioskodawca. Ustalenia przyjęte w wyniku analizy zaopiniowane zostały pozytywnie przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i stały się podstawą do wydania ostatecznej decyzji.

2. Decyzja o warunkach zabudowy wydawana była na etapie opracowywania wcześniejszej wersji projektu miejscowego planu „JUNIKOWO-PÓŁNOC”, który zakładał, że tereny stanowiące obrzeże osiedla domów jednorodzinnych i graniczące z ul. Grunwaldzką (w tym także moja działka nr 55) przeznaczone zostaną pod usługi i stanowić będą swoisty „bufor” pomiędzy arterią komunikacyjną o dużym natężeniu ruchu i hałasem, a terenami zabudowy mieszkaniowej. Wydawało się to jak najbardziej logiczne z urbanistycznego punktu widzenia. Nowa wersja planu „nadaje” tym terenom priorytet funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co w bezpośrednim sąsiedztwie (odległość kilkunastu metrów) ulicy Grunwaldzkiej wydaje się chybione i nieuzasadnione, zwłaszcza, że obszar ten już obecnie zagospodarowany jest zabudową o charakterze usługowym.

Chciałbym uporządkować i uzupełnić moje stanowisko dotyczące projektu mpzp jw. w odniesieniu do mojej posesji przy ul. Ścinawskiej 3 w Poznaniu.

Chciałbym wspólnie wypracować dobre rozwiązanie biorąc pod uwagę moje aktualne warunki zabudowy (opiniowane przez MPU i spójne w 100% z tym co chciałbym robić na tej działce) oraz nasze dotychczasowe rozmowy.

Wg mnie kluczowe zapisy w mpzp dla mojego przedsięwzięcia to:

1. Przeznaczenie
2. Powierzchnia zabudowy
3. Wysokość

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Wyodrębnienie terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem 60% powierzchni zabudowy i wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych na połowie powierzchni zabudowy, bez wprowadzania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (ze względu na osiedle jednorodzinne, a także ograniczone możliwości spełnienia normatywu parkingowego na stosunkowo niewielkiej działce), jednak z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego. Miejska Pracownia Urbanistyczna w swojej opinii dotyczącej wniosku o ustalenie warunków zabudowy kwestionowała w przedmiotowej sprawie wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwagi po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dopuszczono wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych na całej powierzchni zabudowy.

2) **Treść uwagi:** Zatem chciałbym zaproponować jak niżej:

1. przeznaczenie: usługi, handel, mieszkaniówka (czyli MW/U lub U)

rozumiem, że można to tylko zapisać jako MW/U lub U (nie ma innej możliwości) i obie wersje są dobre pod warunkiem, że zostaną odpowiednio opisane w dodatkowym komentarzu. Wiem, że jest obawa MPU, aby wstawić w mpzp w naszej lokalizacji budownictwo wielorodzinne ze względu na charakter zabudowy osiedla, ale zwracam uwagę, że moja posesja jest na obrzeżu i przy ruchliwej, 2 pasmowej, arterii -ul. Grunwaldzkiej, więc trudno w tej lokalizacji promować budownictwo jednorodzinne (MN). Wg mnie oprócz zapisu „MW/U” lub „U” ważna jest kwestia opisu tej części planu tzn. naszej działki i działki Społem (teren pomiędzy ul. Ścinawską, a Grotkowską, aktualnie w planie 3 MN/U). Proponuję:

- 1) dla nas wersja najsensowniejsza byłoby MW/U z opisem (aby dać satysfakcję wszystkim) np., że nie więcej jak 50% powierzchni obiektu to będzie mieszkaniówka
- 2) dla nas wersja do zaakceptowania byłoby U z opisem (aby dać satysfakcję wszystkim) jw. tzn. np., że nie więcej jak 50% powierzchni obiektu to będzie mieszkaniówka

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Wyodrębnienie terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem 60% powierzchni zabudowy i wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych na połowie powierzchni zabudowy, bez wprowadzania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (ze względu na osiedle jednorodzinne, a także ograniczone możliwości spełnienia normatywu parkingowego na stosunkowo niewielkiej działce), jednak z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwagi po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dopuszczono wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych na całej powierzchni zabudowy.

- 3) **Treść uwagi:** Oprócz w/w trzeba mieć na uwadze linie zabudowy – po granicy działki (ale chyba w aktualnym projekcie „mpzp 2016” to jest).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Linie zabudowy tak jak w decyzji o warunkach zabudowy, tj. od strony wąskiej ulicy Ścinawskiej 5 m od granicy działki, a od strony poszerzonej ulicy Grunwaldzkiej wzdłuż granicy działki.

21. Uwaga wniesiona przez mLocum S.A. ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź.

- 1) **Treść uwagi:** Spółka mLocum S.A. w Łodzi, z siedzibą przy ul. Piotrkowskiej 173 lok. 515 (90-447 Łódź) jest użytkownikiem i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 obejmujących działki ewidencyjne nr 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 24/4, 86/5, 86/7, 86/8, 86/9, 86/10, 86/13 i 86/14, ark. mapy 27, obręb 0036 Junikowo, tj. nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu

w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu oznaczonych jako tereny: 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW w części, 4KDW i 11DWxs.

Dla opisanych wyżej nieruchomości wydana została w dniu 20 lutego 2006 roku ostateczna decyzja nr 167/2006 o warunkach zabudowy.

Na podstawie tej decyzji sporządzony został projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego przez Spółkę. Projekt ten - zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane - zatwierdzony został decyzją nr 2856/2006 z dnia 5 grudnia 2006 roku, znak UA.VII.A07/73510-3198/06, o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych typu EKO-PARK, z usługami w parterach budynków i parkingami podziemnymi przy ul. Jeleniogórskiej (dz. nr 18/5, 18/6, 14/5, 14/6, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 24/4 ark. 27 obręb Junikowo), zmienianą później decyzjami z dnia 5 lipca 2007 roku, 10 grudnia 2007 roku, 18 maja 2009 roku, 19 kwietnia 2013 roku, 11 kwietnia 2014 roku, 3 lutego 2015 roku i 31 października 2016 roku i decyzje te są ostateczne.

Objęte projektem zagospodarowania terenu budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowane na części terenu 4MW, terenie 5MW i części terenu 7/MW zostały już zrealizowane na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych przez Prezydenta Miasta Poznania:

- 1) nr 2856/2006 z dnia 5 grudnia 2006 roku, nr UA.VII.A.07/73510-3198/06 z dnia 10 grudnia 2007 roku i - budynki na terenie 5MW i części południowej terenu 7MW,
- 2) nr 2453/2007 z dnia 28 września 2007 roku - budynek w środkowej części terenu 7MW,
- 3) nr 1356/2009 z dnia 8 lipca 2009 roku, 2343/2011 z dnia 18 października 2011 roku, 762/2013 z dnia 19 kwietnia 2013 roku, 697/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 roku - budynek w zachodniej części terenu 4MW.

Dla pozostałych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - obecnie realizowanych i przewidzianych do realizacji na terenach 2MW, 3MW i części terenu 4MW - również zostały wydane przez Prezydenta Miasta Poznania ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę:

- 1) nr 199/2015 z dnia 3 lutego 2015 roku - budynki obecnie realizowane na terenie 2MW,
- 2) nr 657/2014 z dnia 11 kwietnia 2014 - budynki przewidziane do realizacji na terenie 3MW,

3) nr 223/2011 z dnia 4 lutego 2011 roku, zmieniona decyzją nr 2282/2016 z 31 października 2016 roku -budynki przewidziane do realizacji we wschodniej części terenu 4MW.

W związku z faktem, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO- PÓŁNOC” w Poznaniu nie uwzględnia stanu istniejącego zagospodarowania terenu objętego wyżej opisaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzjami o pozwoleniu na budowę, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. nr 778 z 2016 roku, z późn. zm.) wnosimy następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu:

1. W § 4 pkt 1) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 5 lit. b, § 7 pkt 6 lit. a-b i § 11 pkt 2 lit. c oraz z dopuszczeniem:

a) lokalizacji przed linią zabudowy np.: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,5 m,”

Wnosimy, aby w § 4 pkt 1) lit. a) projektu planu uwzględnić dopuszczenie: „lokalizacji przed linią zabudowy np.: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,5 m, a dla terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW - lokalizacji przed linią zabudowy np.: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych na odległość nie większą niż 6,0 m”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących elementów zlokalizowanych przed linią zabudowy.

2) **Treść uwagi:** 3. § 4 pkt 5) lit. e) projektu planu zapisano: „dopuszczenie lokalizacji:

e) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. f:

- o powierzchni nie większej niż 1,2 m², sytuowanych równolegle do elewacji budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub o powierzchni nie większej niż 0,6 m² o długości boku nie większej niż 0,7 m, sytuowanych prostopadle do elewacji budynków na wysokości nie mniejszej niż 2,2 m do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, z uwzględnieniem tiret drugie,

- o powierzchni nie większej niż 0,7 m², sytuowanych równolegle do elewacji budynku lub na ogrodzeniu na terenach MN, MN/U i 1U,”

Wnosimy, aby w § 4 pkt 5) lit. e) projektu planu ustalić: „dopuszczenie lokalizacji:

e) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. f:

- o powierzchni nie większej niż 1,2 m², sytuowanych równolegle do elewacji budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub o powierzchni nie większej niż 0,6 m² o długości boku nie większej niż 0,7 m, sytuowanych prostopadle do elewacji budynków na wysokości nie mniejszej niż 2,2 m do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, z uwzględnieniem tiret drugie,

- o powierzchni nie większej niż 0,7 m², sytuowanych równolegle do elewacji budynku lub na ogrodzeniu na terenach MN, MN/U i 1U,

z zastrzeżeniem, że dla terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW nie określa się wymogów dotyczących maksymalnej powierzchni i sposobu usytuowania szyldów”

oraz aby w § 4 pkt 6) lit. g) projektu planu ustalić „zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach MN, MN/U, MW, MW/U, UO, UK, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, ZL, ZO, E, G i K, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW, 4KDW i 11KDW_{xs}”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia dla szyldów oraz zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych mają na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 3) **Treść uwagi:** 4. W § 4 pkt 6 lit. c) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW, z uwzględnieniem pkt 5 lit. k”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 6 lit. c) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW z uwzględnieniem pkt 5 lit. k, za wyjątkiem ogrodzeń na terenach 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz ogrodzeń dla osiedli wielorodzinnych na obszarze miasta ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 4) **Treść uwagi:** 5. W § 4 pkt 6) lit. d) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach dróg, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 6 lit. d) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach dróg, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu, za wyjątkiem ogrodzeń na terenach 4KDW i 11KDW_{xs}”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz ogrodzeń dla osiedli wielorodzinnych (w tym także dla położonych na ich terenie dróg wewnętrznych) na obszarze miasta ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 5) **Treść uwagi:** 6. W § 5 pkt 3) lit. b) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

kulturowego ustala się lokalizację: (...) b) stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m na terenach 6U, 4MW, 5MW i 1MW/U”.

Wnosimy, aby w § 5 pkt 3) lit. b) projektu planu ustalić: „lokalizację”(...) b) stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m na terenach 6U i 1MW/U”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefa zieleni stanowić ma izolację od pętli tramwajowej.

- 6) **Treść uwagi:** 7. W § 5 pkt 4) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie”.

Wnosimy, aby w § 5 pkt 4) projektu planu ustalić: „zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW, 4KDW i 11KDW_{xs}, dla których określa się wymóg wprowadzenia nowych nasadzeń w obrębie całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego na terenach o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW, 4KDW i 11KDW_{xs}”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza nowe zadrzewienia na terenach MW, jednakże w pierwszej kolejności ustala ochronę istniejących zadrzewień.

- 7) **Treść uwagi:** 8. W § 9 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej”.

Wnosimy, aby w § 9 pkt 3) projektu planu ustalić: „powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW, dla których określa się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni terenu”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wymagania planu należy spełnić w odniesieniu do każdej działki budowlanej (co nie wyklucza, że cały teren może stanowić jedną działkę budowlaną).

- 8) **Treść uwagi:** 9. W § 9 pkt 5) lit. b) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się wysokość budynków mieszkalnych od 12 do 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych na terenach 2MW, 3MW, 4MW i 7MW;”

Wnosimy, aby w § 9 pkt 5) lit. b) projektu planu ustalić: „od 12 do 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych na terenach 2MW, 3MW, 4MW i 7MW. Do wysokości tej nie wlicza się urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachach budynków”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w planie wysokość budynków jest określana zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 9) **Treść uwagi:** 10. W § 9 pkt 5) lit. c) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się wysokość budynków mieszkalnych od 8 do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenach 5MW i 6MW;”

Wnosimy, aby w § 9 pkt 5) lit. c) projektu planu ustalić: „od 8 do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenach 5MW i 6MW. Do wysokości tej nie wlicza się urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachach budynków”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w planie wysokość budynków jest określana zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 10) **Treść uwagi:** 11. W § 9 pkt 7) lit. b) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy: (...) b) na terenach 5MW i 6MW nie mniejszą niż 1700 m²;

Wnosimy, aby w § 9 pkt 7) lit. b) projektu planu ustalić: „powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdy: (...) b) na terenach 6MW nie mniejszą niż 1700 m²”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenie dotyczy nowo wydzielanych działek budowlanych i określane jest dla wszystkich terenów MW.

11) **Treść uwagi:** 12. W § 9 pkt 11) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 21 pkt 15-17”, a w § 21 pkt 15) lit. b) i m) projektu planu zapisano „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań,

m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-l: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;”

Wnosimy, aby w § 21 pkt 15) lit. b) i m) projektu planu ustalić: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: (...)

b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań,

(...)

m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-l: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW, 4KDW i 11KDW_{xs}, dla których ustala się: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a dla projektowanych usług - na 1000 m² - od 10 do 45 miejsc parkingowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan określa normatyw parkingowy zgodnie z polityką parkingową miasta.

- 12) **Treść uwagi:** 13. W § 14 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów E ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;”

Wnosimy, aby w § 14 pkt 3) projektu planu ustalić: „powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 5E, 9E, 10E, dla których takiego wymogu nie określa się”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej służy m.in. właściwej retencji wód opadowych.

- 13) **Treść uwagi:** 14. W § 19 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów KDW, KDW_{xs}, KDW_x i KDW_{pp} ustala się na terenach 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;”

Wnosimy, aby w § 19 pkt 3) projektu planu ustalić: „na terenach 2KDW, 3KDW, 5KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, a na terenie 4KDW lokalizację jezdni, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej i elementów małej architektury”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg chodnika lub pieszo-jezdni ze względu na otoczenie budynków mieszkalnych, natomiast dodane dopuszczenie stanowisk postojowych. Dopuszczenie obiektów małej architektury jest już ustalone w zasadach ochrony ładu przestrzennego, a nakaz zagospodarowania zielenią w zasadach ochrony środowiska.

- 14) **Treść uwagi:** 15. W § 19 pkt 7) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów KDW, KDWxs, KDWx i KDWpp ustala się na terenach 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs i 11KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;”

Wnosimy, aby w § 19 pkt 7) projektu planu ustalić: „na terenach 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na terenie 11KDWxs lokalizację jezdni, zieleni urządzonej i elementów małej architektury”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg pieszo-jezdni lub chodnika ze względu na otoczenie budynków mieszkalnych. Dopuszczenie obiektów małej architektury jest już ustalone w zasadach ochrony ładu przestrzennego, a nakaz zagospodarowania zielenią w zasadach ochrony środowiska.

- 15) **Treść uwagi:** 16. W § 21 pkt 16) lit. j) projektu planu zapisano „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej, stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-i: 15 stanowisk postojowych;”

Wnosimy, aby w § 21 pkt 16) projektu planu ustalić: „nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej, stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: (...)

za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW, 4KDW i 11KDWxs, dla których takiego wymogu nie określa się”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg stanowisk postojowych dla rowerów tak jak na innych terenach MW.

- 16) **Treść uwagi:** 17. W § 21 pkt 17) projektu planu zapisano „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej, miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 15-16.”

Wnosimy, aby w § 21 pkt 17) projektu planu ustalić: „w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej, miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 15-16, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4/MW, 5/MW, 7/MW, 4KDW i 11KDW_{xs}, dla których takiego wymogu nie określa się”.

Wnioskowane wyżej zmiany postanowień projektu planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu zapewnią uzyskanie zgodności projektu planu ze wskazanymi na wstępie niniejszego pisma: ostateczną decyzją o warunkach zabudowy oraz ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę wydanymi dla obszaru będącego w posiadaniu mLocum S.A. w Łodzi, tj. terenów oznaczonych 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 4KDW i 11 KDW_{xs} objętych projektem planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wymagane dodatkowe stanowiska postojowe wynikają ze specyfiki zabudowy usługowej.

22. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną – pełnomocnika Longbridge Green House sp. z o.o. ul. Wynalazek 4B, 02-677 Warszawa i Longbridge Future Polanka sp. z o.o. ul. Wynalazek 4B, 02-677 Warszawa.

- 1) **Treść uwagi:** Wobec wyłożenia projektu miejscowego planu „Junikowo-Północ” dla działek nr 5/3, 5/11, 5/17, 11/1, 9/1, 8/1, 8/2 i 9/2 ark. 30 obręb Junikowo oraz działek 3/2, 3/15 i 3/16 ark. 26 obręb Junikowo, będących własnością firm: Longbridge Green House i Longbridge Future Polanka sp. z o.o., których jestem Pełnomocnikiem, przedstawiam stanowisko Właścicieli terenów w stosunku do zapisów projektu planu. Dla działek 5/3, 5/11, 9/1, 8/1, 8/2 i 9/2 w projekcie planu wskazano przeznaczenie MW/U czyli przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową. W złożonym przez nas wniosku do planu, który wpłynął do MPU 12.10.2015 r. rzeczywiście proponowaliśmy taki typ zabudowy. Jednak w międzyczasie, po analizach ekonomicznych i przestrzennych oraz w wyniku rozmów w Wydziale Urbanistyki i Architektury, które w tej sprawie prowadzimy od początku 2016 r., skłaniamy się ku wykorzystaniu tego terenu wyłącznie pod zabudowę wielorodzinną. Powstała w wyniku powyższych analiz koncepcja została dopracowana w trakcie konsultacji z Architektem Miejskim uwzględniając szerszy kontekst przestrzenny n.p. w zakresie komunikacji.

Zgodnie z procedurą składania uwag wnosimy o korektę zapisów dla naszych działek w zakresie:

funkcji zabudowy.

wysokości zabudowy,

powierzchni biologicznie czynnej,

zapewnienia stanowisk parkingowych.

1. W zakresie funkcji zabudowy postulujemy rezygnację ze strefy lokalizacji wyłącznie budynków usługowych.

Przyjęte przez nas w nowej koncepcji rozwiązania uwzględniają ewentualne zagrożenia akustyczne jakie będzie nieść za sobą realizacja III ramy w ulicy Smoluchowskiego. Rysunek planu „III rama komunikacyjna - odcinek południowo-zachodni” i materiały koncepcyjne dla III ramy (planowane rzędne jezdni) wskazują, że na wysokości naszych działek jezdnie będą biegły w wykopie, tak by nad nimi znalazł się przejazd w osi ulicy Kamiennogórskiej. Prowadzenie III ramy w wykopie jest samo w sobie urbanistycznym sposobem zabezpieczenia obiektów mieszkaniowych przed hałasem drogowym. Istnieje także techniczna możliwość (w razie konieczności) podniesienia stopnia tego zabezpieczenia poprzez zastosowanie ekranów (nadwieszonych, wysuniętych poza skraj wykopu), które zwiększają cień akustyczny.

Przede wszystkim jednak zastosowany przez nas w koncepcji typ budynków lokalizowanych wzdłuż tej ulicy - budynki galeriowe - gwarantuje komfort akustyczny mieszkań, które nie będą posiadały otworów okiennych od strony ul. Smoluchowskiego. Proponujemy również odsunięcie linii zabudowy na 10 m od granicy działki oraz wprowadzenie zieleni wysokiej od strony ul. Smoluchowskiego, która pełnić będzie rolę bariery akustycznej i psychoakustycznej. Budynki galeriowe będą tworzyć rodzaj osłony akustycznej odgradzającej wnętrze mieszkaniowe od uciążliwości arterii komunikacyjnej. Na etapie projektowania budynków wykonana zostanie pełna analiza akustyczna, tak by proponowane rozwiązania materiałowe i architektoniczne zapewniały właściwy komfort akustyczny.

Zwracamy uwagę, że lokalizacja budynków usługowych w charakterze osłon akustycznych jest tylko jednym z wielu sposobów zabezpieczania obiektów mieszkaniowych przed hałasem drogowym. A wobec nadpodaży w mieście powierzchni biurowej, usługowej jest ekonomicznie nieuzasadniona.

W prognozie oddziaływania na środowisko będącej załącznikiem do projektu planu zawarto następujące stwierdzenie: „W obowiązującym już od 2008 roku miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „III rama komunikacyjna odcinek południowo-zachodni” w Poznaniu nie analizowano zagrożeń akustycznych w środowisku od odcinka III ramy komunikacyjnej m. Poznania powyżej ul. Grunwaldzkiej - na wysokości przedmiotowego projektu planu w związku z ustaleniami obowiązującego wówczas Studium - zakazującego lokalizacji w analizowanym obszarze projektu planu rodzajów terenów i funkcji zabudowy wymagających zapewnienia odpowiednich standardów akustycznych w środowisku.” Stwierdzenie to jest bardzo ważne ponieważ pokazuje, że nie znane jest oddziaływanie akustyczne III ramy na tym odcinku, po prostu nikt tego nie sprawdzał. A nawet gdyby w procedurze uchwalania planu dla III ramy komunikacyjnej dokonano takiego sprawdzenia to od tego czasu zmieniono (załagodzono) wymagania dotyczące poziomów hałasów (w 2012 roku), zdezaktualizowały się prognozy dotyczące ruchu samochodowego a rozwój technologiczny w zakresie budowy nawierzchni i pojazdów pozwala z powodzeniem sądzić, że byłoby bezużyteczne. Odnośnie wprowadzenia strefy lokalizacji wyłącznie budynków usługowych prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje na następujące uzasadnienie:

„Pozwoli to także zmniejszyć zakres rozwiązań przeciwhałasowych, które trzeba będzie zastosować wzdłuż III ramy komunikacyjnej, w celu ograniczenia jej uciążliwego oddziaływania na otoczenie.”

Oznacza to przerzucenie kosztów ewentualnych (bo przecież wobec prowadzenia trasy w wykopie i braku wiarygodnych obliczeń obciążenia ponadnormatywnym hałasem możemy tylko spekulować) zabezpieczeń akustycznych na właścicieli sąsiadujących z III ramą komunikacyjną nieruchomości. Wszystko to wyprzedzająco, przy jednoczesnym braku jakiegokolwiek konkretnego terminu budowy tego odcinka. Tak na wszelki wypadek.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymanie strefy zabudowy usługowej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama), dodatkowo w miejscu przecięcia z planowanym wiaduktem w ciągu ulicy Kamiennogórskiej, co wymuszałoby przerwę w ciągłości ewentualnego ekranu akustycznego. Niezależnie od tego ewentualny ekran, ze względu na szerokość wykopu drogi (III rama) oraz niewielką odległość i dużą wysokość przyległej zabudowy, musiałby mieć znaczną wysokość – potencjalnie nawet ok. 8-9 m. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po ponownych wyłożeniach

projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefie dopuszczono – w ograniczonym zakresie – możliwość lokalizacji części budynków mieszkalnych.

- 2) **Treść uwagi:** 2. W zakresie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej zmianę z 30% na 25%

W przedstawionej koncepcji współczynnik powierzchni biologicznie czynnej waha się od 26 do 31%.

Rejon ulic Smoluchowskiego i Kamiennogórskiej to bardzo cenna lokalizacja dla zabudowy mieszkaniowej, dobre miejsce do mieszkania. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się duży zespół naturalnej zieleni - Lasek Marceliński. Konieczność wprowadzenia komunikacji do wnętrza zespołu w postaci drogi wewnętrznej łączącej ulice Smoluchowskiego i Kamiennogórską spowodowało, że parametr 30% powierzchni biologicznie czynnej nie jest osiągalny.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na funkcję mieszkaniową nie ma uzasadnienia do obniżania udziału powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik 30% jest przyjęty również na innych terenach MW/U i MW na obszarze planu.

- 3) **Treść uwagi:** 3. W zakresie wysokości budynków podniesienie maksymalnej wysokości budynków z 20 do 22 m i maksymalnej ilości kondygnacji z 5 na 7. We wniosku z 12.10.2015 r. ostrożnie szacowaliśmy wysokość budynku sądu na 20 m i tak też kształtowaliśmy nasze propozycje zabudowy. Jednak w międzyczasie została przy ul. Kamiennogórskiej zrealizowana zabudowa o wysokości 7 kondygnacji. Dokonaliśmy więc precyzyjniejszego pomiaru budynku sądu i otrzymaliśmy wynik ok. 22 m co jest zbieżne z wysokością nowo powstałej zabudowy. Wnosimy więc o podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy, co jest zgodne z zapisami studium - Rys. II.2-3.6 Model wysokości zabudowy

Wysokość zabudowy do 25 m.

Zaznaczamy, że wysokość zabudowy zespołu opada w kierunku południowo - zachodnim od 7 kondygnacji do 4..

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planowanego układu komunikacyjnego (III rama) i zagrożenie oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego nie ma uzasadnienia do podwyższania zabudowy. Przywołana w uwadze zabudowa przy ulicy Kamiennogórskiej znajduje się w dalszej odległości od planowanego układu komunikacyjnego (III rama). Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po ponownym

wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dopuszczono wysokość do 6 kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 20 m.

- 4) **Treść uwagi:** 4. W zakresie zapewnienia stanowisk postojowych zmniejszenie wskaźnika parkingowego z 1,5 na 1,1 lub wprowadzenie elastycznych zapisów dotyczących parkowania.

W uzgodnieniu z Architektem Miejskim dokonaliśmy szczegółowej analizy zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla planowanej w tej lokalizacji zabudowy. Zgodnie z najnowszymi tendencjami uwzględniliśmy dostępność komunikacji miejskiej i alternatywnych środków transportu - rower. Z doświadczenia na innych lokalizacjach w Poznaniu i w kraju wiemy, że wskaźnik 1,5 stanowiska na mieszkanie w mieście gdzie funkcjonuje komunikacja miejska i rozwija się sieć ścieżek rowerowych jest wskaźnikiem zawyżonym. Dla poparcia tego stwierdzenia przedstawiamy w załączniku analizę dla tej lokalizacji opartą o założoną dla projektu strukturę mieszkań.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Normatyw parkingowy zgodnie z polityką parkingową miasta, ponadto planowana zabudowa nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie trasy tramwajowej i tym bardziej nie ma uzasadnienia dla obniżania normatywu.

- 5) **Treść uwagi:** Dla działek: 11/1 i 5/17 projekt planu przewiduje zabudowę usługową (oznaczenie 9U). Stoi to w sprzeczności z naszym wnioskiem z 12.10.2015 r. Dla zabudowy na działce 11/1 zostało wydane pozwolenie na rozbiórkę o nr 919/2015 z dnia 13.05.2015 r. Po wygaśnięciu umów dzierżawy nie planujemy dalszej eksploatacji hali i dlatego postulujemy zmianę przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zmiana przeznaczenia na MW/U (sąsiedztwo zabudowy usługowej i magazynowej, dominującej w kwartale przyległym do planowanego układu komunikacyjnego – III rama).

- 6) **Treść uwagi:** Chcielibyśmy także zwrócić uwagę na należące do nas działki 3/2, 3/15, 3/16 zlokalizowane przy ul. Jeleniogórskiej. W aktualnej koncepcji zlokalizowaliśmy na nich miejsca postojowe i drogę pożarową obsługującą zabudowę na działkach: 5/3, 5/11, 1/11. Prosimy o zapisy w projekcie planu, które umożliwią takie jej wykorzystanie wraz z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych dla zespołu zabudowy. Zwracamy także uwagę, że na działkach o numerach: 5/17, 5/18, 3/8, 3/15, 3/16 wpisane są służebności przejazdu i przechodu dla każdorazowych właścicieli działek o numerach: 11/1, 11/2, 3/9, 3/10, 3/13, 3/14, 3/18.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Stanowiska postojowe powinny być zapewnione na działce budowlanej, a wymienione w uwadze działki są znacznie oddalone od terenu 3MW/U.

23. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczoną planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch

do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

24. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczoną planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności

usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzięciołów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

25. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze

przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelesińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

26. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie

dzięciołów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

27. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność

magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczoną planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez

wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

28. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciaków, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul

Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

29. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni

zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

30. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszyńskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

31. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórskiej i Kamiennogórskiej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

32. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczanej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane

decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszyńskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

33. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

34. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą

wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio

sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszyskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

35. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki

wielorodzinne przy ul. Jeleniogórskiej i Kamiennogórskiej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

36. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności

usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

37. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczoną planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

38. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na

środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

39. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych

dla trenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopiętrowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek

ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

40. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciaków, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum

w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

41. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów

akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży

powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

42. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić

dotatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

43. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności

usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzięciołów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

44. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelińskiego, m.in. na życie dzieciątów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej). a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze

przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelesińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

45. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: 1) Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy między moją nieruchomością, a 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczoną planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie

dzięciołów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej), a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

46. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: 1) Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza

działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy między moją nieruchomością, a 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczoną planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej), a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez

wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelesińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

47. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: 1) Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinnym, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy tereny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy między moją nieruchomością, a 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnię dopuszczoną planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie dzieciół, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul.

Bukowskiej), a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

48. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnosimy o wykreślenie zapisu z §13 pkt.1.a projektu planu dotyczącej dopuszczenia lokalizacji zbiornika retencyjnego na terenie ZO oraz z §13 pkt.4. jako konsekwencja wykreślenia pkt.1.a Równocześnie prosimy o zmianę lokalizacji planowanego zbiornika retencyjnego bliżej Strumienia Junikowskiego w kierunku południowo zachodnim od planowanego miejsca na teren planu Jzb.

Uzasadnienie uwagi:

1. Dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego w projekcie planu Junikowo-Północ w istotny sposób ingeruje w ulubione miejsce spacerów i odpoczynku mieszkańców tej części Osiedla
2. zbyt blisko domów mieszkalnych, niemal pod oknami, siedlisko komarów
3. zablokowanie przejścia na cmentarz przez strumień Junikowski
4. zagrożenie dla bezpieczeństwa dzieci i osób starszych

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Całkowita rezygnacja z lokalizacji zbiornika, bez przenoszenia na obszar sąsiedniego planu – uwzględniono wykonaną ulicę F. Adamanisa i przeprojektowano kierunek kanalizacji deszczowej.

49. Uwaga wniesiona przez Park Sp. z o.o. ul. Jeleniogórska 26, 60-179 Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** W związku z opracowywanym projektem MPZP JUNIKOWO PÓŁNOC, i przeprowadzonymi konsultacjami społecznymi, po zapoznaniu się z projektem Uchwały (stan prac na 09.2016) Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, chcielibyśmy prosić o zabezpieczenie możliwości prowadzenia przez naszą Spółkę działalności gospodarczej, tak jak dotychczas, zgodnej z wpisem do KRS i Urzędu Statystycznego (działalność podstawowa - PKD 6820Z i 7020Z - wynajem magazynów i biur). Odwołując się do naszych wcześniejszych pism w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „JUNIKOWO - PÓŁNOC” w Poznaniu, bardzo prosimy aby zapisy planu odpowiadały możliwości użytkowania terenu zgodnej z przeznaczeniem określonym w momencie zakupu. Budynki służyły nie tylko do magazynowania towaru ale również do produkcji.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U dopuszczono zachowanie i przebudowę budynków produkcyjnych, natomiast w zakresie magazynów ograniczono się do dopuszczenia ich zachowania i przebudowy, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i liczne uwagi mieszkańców, przy tym biorąc jednak pod uwagę wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. Na terenach 2MW/U i 2ZL nie wprowadzono zmian w omawianym zakresie.

- 2) **Treść uwagi:** 2) W paragrafie 4, pkt 5, lit. g), dopuścić lokalizację 5 urządzeń reklamowych wolnostojących.

Teren 6U liczy prawie 8 ha, a jest obsługiwany aktualnie przez 4 wjazdy. W przyszłości planujemy dodatkowy wjazd od ulicy Jeleniogórskiej w połowie długości terenu 6U. Przy każdym wjeździe potrzebna jest możliwość lokalizacji pylonu informacyjnego. W paragrafie 4, pkt 5, lit. g), dopuścić lokalizację 5 urządzeń reklamowych wolnostojących.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Dla oznaczenia wjazdów dopuszczenie szyldów na wolno stojących konstrukcjach wsporczych.

- 3) **Treść uwagi:** 4) Dopuszczyć zachowanie istniejącego ogrodzenia i możliwość lokalizacji nowego ogrodzenia na terenie 2ZL.

Teren 2ZL stanowi las prywatny, będący integralną częścią naszej Nieruchomości, i powinien być zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. Odpowiednio zmienić brzmienie paragrafu 4, pkt 6 lit. e).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zagospodarowanie terenu lasu zgodnie z planem urządzenia lasu.

- 4) **Treść uwagi:** 5) Wykreślić z paragrafu 5, pkt 3 lit. a) i skorygować odpowiednio rysunek planu usuwając oznaczenie strefy zieleni wysokiej na terenach 6U i 2MW/U.

Ponadto skorygować przebieg linii zabudowy tak, aby włączyć do niego tereny pokryte obecnie szrafem „strefy zieleni wysokiej”. Na terenie 6U, działka 9/6 na której przewiduje się w projekcie „strefę zieleni wysokiej” oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolem B (tereny budowlane) - a działka 1/11 na terenie 2MW/U oznaczona jest symbolem N. Ustalenie lokalizacji stref zieleni wysokiej może sprawić, że racjonalne zagospodarowanie tych terenów, zgodnie z zakresem naszej działalności gospodarczej, będzie utrudnione lub wręcz niemożliwe. Uważamy, że zapis paragrafu 5, pkt 4 gwarantuje ochronę zieleni wysokiej na naszej Nieruchomości i jednocześnie nie blokuje możliwości dalszego inwestowania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejący zwarty obszar zadrzewień w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i terenów leśnych.

- 5) **Treść uwagi:** 6) W paragrafie 10, punkt 7, lit. b) zmienić zapis dla terenu 2MW/U na: „od 15 do 24 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem pkt 9”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Podwyższenie zabudowy do 20 m i 5 kondygnacji, tak jak w uwagach osób fizycznych i w nawiązaniu do ustaleń dla sąsiednich terenów. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dopuszczono wysokość do 6 kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 20 m.

- 6) **Treść uwagi:** 8) W paragrafie 11 punkt 6 lit. a) dopisać teren 6U. Zmienić zapis na: „dla terenów 5U, 6U, 7U i 8U nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej”.

Jednocześnie w paragrafie 11 punkt 6 lit. c), wykreślić teren 6U. Zmienić zapis na: „dla terenów 1U, UK nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia zabudowy była już podwyższona po opiniowaniu wewnętrznym.

- 7) **Treść uwagi:** 9) W paragrafie 5 dopuścić dla terenu 6U przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko. Jednocześnie usunąć zapis w paragrafie 11, pkt 5, lit. c), oraz w paragrafie 5, pkt 1 wykreślić „oraz § 11 pkt 5 lit. c”.

Wyjaśniamy, że każda inwestycja na naszej Nieruchomości, ze względu na jej wielkość (ok. 8 ha), stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko. Bez zmian proponowanych powyżej nie będziemy mogli na terenie 6U dokonać żadnej inwestycji (przebudowy, budowy, remontu) dopuszczonej planem.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 6U położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i Lasku Marcelesińskiego, stąd wprowadzono w planie, w strefach na obrzeżu ww. terenu, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- 8) **Treść uwagi:**

10) W paragrafie 11 w punkcie 7 dopuścić dla terenu 6U alternatywnie ustalenie:

- powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej z możliwością włączenia terenu 2ZL do bilansu procentu powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 6U.

lub

- powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

Znaczna część terenu 6U (działki 8, 10, 9/1 oraz 6/1) jest terenem poprodukcyjnym. Przypominamy, że działki 8, 10, 9/1 i 6/1 zostały zabudowane w latach 70-tych ubiegłego wieku przez firmę METALCHEM, i że ich charakter był typowo przemysłowy. Z tego wynika bardzo wysoka gęstość zabudowy (np. działka 8 wykazuje blisko 80% zabudowy, a powierzchnia biologicznie czynna wynosi zaledwie 5%). Teren ten co prawda stracił swoją funkcję typowo przemysłową, niemniej działają tutaj magazyny i inne usługi produkcyjne. Tego typu działalności (usługowa), która prowadzona jest na tym terenie od ponad 40 lat, wymaga stosunkowo dużej powierzchni utwardzonej. Jest ona konieczna dla zapewnienia komunikacji, placów manewrowych, placów składowych i parkingów czyli dla właściwego funkcjonowania całej Nieruchomości. Ponieważ teren 6U wymaga znacznej powierzchni utwardzonej, minimalna ilość powierzchni biologicznie czynnej powinna być na poziomie 10%. Wyjaśniamy, że analizując globalnie wszystkie nasze

działki, możemy uzyskać w sumie 20% powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na fakt, że działka 9/8 licząca 8.169 m² jest działką leśną i stanowi 9,37 % powierzchni wszystkich działek należących do Spółki Park po zachodniej stronie ulicy Jeleniogórskiej. Tak więc przy możliwości ujmowania powierzchni działki o charakterze leśnym (dz. 9/8) w bilansie powierzchni biologicznie czynnych dla całej Nieruchomości możemy się zgodzić na 20% powierzchni biologicznie czynnej. W sytuacji kiedy nie będzie można ująć powierzchni terenów leśnych w powierzchniach biologicznie czynnych całej naszej Nieruchomości, prosimy o przyjęcie min. powierzchni biologicznie czynnej na terenie 6U na poziomie 10%, tak jak w naszym wniosku z dnia 21-04-2010. Prosimy zwrócić uwagę, że już dzisiaj parametry zabudowy niektórych działek (np. działka nr 8) znacznie przekraczają założenia MPZP, w szczególności w zakresie powierzchni biologicznie czynnej. Przyjęcie wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej na terenie 6U skutkuje de facto osiągnięciem 20% powierzchni biologicznie czynnej dla całej naszej Nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia biologicznie czynna była już obniżona po opiniowaniu wewnętrznym, ponadto teren lasu nie może się wliczać do bilansu działki budowlanej - zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu.

9) **Treść uwagi:**

11) W paragrafie 12 dopuścić utwardzenie istniejącej drogi gruntowej na terenie 2ZL, w przedłużeniu ulicy Braniborskiej.

Wyjaśniamy, że przy wschodnim końcu ulicy Braniborskiej znajduje się brama wjazdowa na nasz teren i funkcjonuje droga gruntowa. Droga ta ma stanowić jeden z wjazdów dla straży pożarnej. Teren 2ZL jest wolny od drzewostanu w swojej południowej części.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zagospodarowanie terenu lasu zgodnie z planem urządzenia lasu.

50. Uwaga wniesiona przez Zarząd Osiedla Junikowo poprzez Urząd Miasta Poznania Wydział Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta ul. Libelta 16/20, 61-841 Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** 2. Dla obszaru położonego w północnej części planu pomiędzy ul. Jeleniogórską, Kamiennogórską, Laskiem Marcelińskim a nieruchomościami przy ul. Budziszynskiej oznaczonego w projekcie planu 6U, wnioskuję się o wykreślenie w projekcie budowy magazynów i parkingów wielo-poziomowych a także obiektów

wielkopowierzchniowych. Wnioskuje się również o to, aby ustalenie dotyczące lokalizacji „strefy zielonej zwartej” obejmowało całą granicę między terenem zabudowy 6U a terenem zabudowy jednorodzinnej 31MN, a więc również strefę zieleni wysokiej z bezwzględnym zakazem naruszania istniejącego drzewostanu.

Teren oznaczony 6U znajduje się bezpośrednio w sąsiedztwie nieruchomości oznaczonych 31MN oraz 27MN. Zaplanowanie w tym miejscu parkingów wielopoziomowych, czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje drastyczne pogorszenie parametrów dla sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej oraz spadek wartości tych nieruchomości. Sąsiadujący w części północnej z tym terenem Lasek Marceliński jest miejscem odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców Junikowa. Brak odpowiedniej infrastruktury drogowej w tym rejonie narazi samorząd do ciągłych napraw istniejących dróg. Hałas, który mogą generować ewentualne inwestycje będzie bardzo ingerował w środowisko naturalne otaczające obszar 6U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórskiej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

W zakresie strefy zieleni zwartej – przedłużenie wraz z zachowaniem w tej strefie istniejących zadrzewień.

- 2) **Treść uwagi:** 3. Wnioskuje się o wykreślenie zapisu z §13 pkt 1 lit a projektu planu dotyczącej dopuszczenia lokalizacji zbiornika retencyjnego na terenie ZO oraz z §13 pkt. 4 jako konsekwencja wykreślenia pkt 1 lit a dla gruntu oznaczonego w projekcie planu Junikowo-Północ jako ZO. Położenie: teren ZO, właściciel: Miasto Poznań.

Równocześnie prosimy o zmianę lokalizacji planowanego zbiornika retencyjnego bliżej Strumienia Junikowskiego w kierunku południowo - zachodnim od planowanego miejsca na teren planu „POŁUDNIOWO -ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu - część B.

Dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego w projekcie planu Junikowo-Północ w istotny sposób ingeruje w ulubione miejsce spacerów i odpoczynku mieszkańców tej części Osiedla. Jest dostatecznie dużo miejsca, aby zbiornik retencyjny zaplanować na terenie planu istniejącego „POŁUDNIOWO - ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu - część B, miejsce to w żaden sposób nie będzie ingerowało i przeszkadzało sąsiednim nieruchomościom ani lokalnej społeczności.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Całkowita rezygnacja z lokalizacji zbiornika, bez przenoszenia na obszar sąsiedniego planu – uwzględniono wykonaną ulicę F. Adamanisa i przeprojektowano kierunek kanalizacji deszczowej.

51. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie zapisu z §13 pkt.1.a projektu planu dotyczącej dopuszczenia lokalizacji zbiornika retencyjnego na terenie ZO oraz z §13 pkt.4. jako konsekwencja wykreślenia pkt.1.a Równocześnie proszę o zmianę lokalizacji planowanego zbiornika retencyjnego bliżej Strumienia Junikowskiego w kierunku południowo zachodnim od planowanego miejsca na teren planu Jzb.

Uzasadnienie uwagi:

Jako bezpośredni sąsiad planowanej inwestycji czuję się zagrożony taką inwestycją niedaleko mojego miejsca zamieszkania. Nie wiem dlaczego zbiornik tego typu jest projektowany w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych, skoro obok jest wystarczająco dużo miejsca na posadowienie tej inwestycji bez kolizji z mieszkańcami. Proszę pamiętać, że na Osiedlu jest wiele małych dzieci, dla których właśnie nasza okolica stanowi naturalny plac zabaw. Umieszczenie takiego zbiornika obok siedzib ludzkich jest stwarzaniem niepotrzebnego dodatkowego zagrożenia dla bezpieczeństwa zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców.

Dodatkowo jestem zaniepokojony planami umieszczenia zbiornika ze względu na wykonanie w tym roku nowej nawierzchni na naszej ulicy (Franciszka Adamanisa). Kosztem wielu wyrzeczeń po uzyskaniu dofinansowania ze strony Miasta wykonaliśmy nową nawierzchnię. Mam uzasadnione domniemanie, że w przypadku wykonywania prac przy zbiorniku stanie się ona główną drogą dla ciężkiego sprzętu, na co nie ma ze strony mojej i moich sąsiadów

zgody. Dlatego proponujemy inną lokalizację zbiornika (teren Jzb), gdzie jest dobry dostęp z ulicy Małoszyńskiej.

Dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego w projekcie planu Junikowo-Północ w istotny sposób ingeruje w ulubione miejsce spacerów i odpoczynku mieszkańców tej części Osiedla.

Ze względu na powyższe proszę o zmianę lokalizacji przedmiotowego zbiornika.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Całkowita rezygnacja z lokalizacji zbiornika, bez przenoszenia na obszar sąsiedniego planu – uwzględniono wykonaną ulicę F. Adamanisa i przeprojektowano kierunek kanalizacji deszczowej.

52. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnosimy o wykreślenie zapisu z §13 pkt. 1.a projektu planu dotyczącej dopuszczenia lokalizacji zbiornika retencyjnego na terenie ZO oraz z §13 pkt.4. jako konsekwencja wykreślenia pkt. 1.a. Równocześnie prosimy o zmianę lokalizacji planowanego zbiornika retencyjnego bliżej Strumienia Junikowskiego w kierunku południowo zachodnim od planowanego miejsca na teren planu Jzb.

Uzasadnienie uwagi:

Dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego w projekcie planu Junikowo-Północ w istotny sposób naruszy walory przyrodnicze i krajobrazowe otaczającego terenu (częściowo zagospodarowanego przez mieszkańców).

Podczas prac przy budowie zbiornika wystąpią uciążliwości spowodowane emisją spalin z silników samochodowych i maszyn budowlanych oraz hałas związany ze zwiększeniem natężenia ruchu i pracą maszyn. Uszkodzeniu ulegnie nowo powstała nawierzchnia ulicy, która jest dogodnym przejściem na pobliski cmentarz i miejscem spacerów mieszkańców Osiedla.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Całkowita rezygnacja z lokalizacji zbiornika, bez przenoszenia na obszar sąsiedniego planu – uwzględniono wykonaną ulicę F. Adamanisa i przeprojektowano kierunek kanalizacji deszczowej.

53. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Wnosimy o wykreślenie zapisu z § 13 pkt. 1.a projektu planu dotyczącej dopuszczenia lokalizacji zbiornika retencyjnego na terenie ZO oraz z §13 pkt.4. jako konsekwencja wykreślenia pkt.1.a Równocześnie prosimy o zmianę lokalizacji planowanego

zbiornika retencyjnego bliżej Strumienia Junikowskiego w kierunku południowo zachodnim od planowanego miejsca na teren planu Jzb.

Uzasadnienie uwagi:

Dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego w projekcie planu Junikowo-Północ w istotny sposób ingeruje w ulubione miejsce spacerów i odpoczynku mieszkańców tej części Osiedla. Zbyt blisko zabudowań, zbyt dużo cennych drzew do usunięcia na co ochrona środowiska może nie wyrazić zgody.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Całkowita rezygnacja z lokalizacji zbiornika, bez przenoszenia na obszar sąsiedniego planu – uwzględniono wykonaną ulicę F. Adamanisa i przeprojektowano kierunek kanalizacji deszczowej.

54. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie w projekcie dopuszczenia budowy magazynów i parkingów wielopoziomowych, a także obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny oznaczone symbolem 6U znajdują się w bliskim sąsiedztwie mojej nieruchomości. Dopuszczenie do budowy magazynów, parkingów wielopoziomowych czy budynków handlowych wielkopowierzchniowych spowoduje przekroczenie norm hałasu dopuszczonych dla terenów zabudowy jednorodzinnej (na planie 31MN i 27MN). Dzisiejsza działalność magazynów odbywa się w systemie 24-godzinny, generującym stały hałas związany z ruchem TIRów, samochodów dostawczych, działalnością wózków widłowych, ciągłą pracą wentylatorów itp. W projekcie planu ustalono zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku, gdy treny wymagające ochrony akustycznej w środowisku sąsiadują z terenami bez takich wymagań poprzez zapewnienie odpowiednich standardów akustycznych w środowisku na ich wspólnych granicach. Planowany w projekcie pas „zieleni zwartej” na granicy obszaru 6U nie spełni w/wym. funkcji z uwagi na rodzaj oraz powierzchnie dopuszczonej planem zagospodarowania przestrzennego działalności usługowej, do której wnoszę uwagę. Dopuszczenie możliwości w/wym. działalności usługowej będzie miało nie tylko szkodliwy wpływ na środowisko, ale także przyczyni się do znacznego spadku wartości mojej nieruchomości.

Problem dotyczy nie tylko potencjalnego generowania hałasu na posesje sąsiadujące, obniżającego jakość życia mieszkańców, ale również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze graniczącego z 6U Lasku Marcelesińskiego, m.in. na życie

dzięciołów, będących pod ścisłą ochroną w Polsce, bytujących na obszarze 6U, w obrębie „strefy zieleni wysokiej”.

Kolejnym powodem wnoszonej uwagi jest fakt, iż powstanie problematycznej inwestycji będzie skutkowało poważnymi utrudnieniami w ruchu samochodowym na naszym osiedlu. Już teraz, my mieszkańcy, mamy problem z wyjazdem z naszego osiedla w kierunku centrum w godzinach szczytu, z uwagi na ruch samochodów od strony ul. Perzyckiej (ruch od ul. Bukowskiej), a także możliwość wyjazdu w kierunku centrum tylko dwiema ulicami: Jeleniogórką i Smoluchowskiego. W trakcie realizacji są 5-kondygnacyjne budynki wielorodzinne przy ul. Jeleniogórkowej i Kamiennogórkowej. Kiedy zostaną zamieszkane, ruch do ul. Grunwaldzkiej w kierunku centrum, będzie bardzo utrudniony. Trudno sobie wyobrazić dodatkowe utrudnienia związane z ruchem TIRów i samochodów dostawczych do i z obszaru 6U (logistyki).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Na terenie 6U w zakresie magazynów zamiast dopuszczenia lokalizacji ustalono dopuszczenie ich zachowania i przebudowy, ze względu na wcześniejsze przeznaczenie terenu na cele aktywności gospodarczej (w planie ogólnym z 1994 r.) i wydane decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie garaży wielopoziomowych utrzymano dopuszczenie lokalizacji, gdyż umożliwią zapewnienie wymaganych miejsc postojowych, z braku których obecnie do parkowania wykorzystywane są przestrzenie ulic, np. odcinek ulicy Jeleniogórkowej wzdłuż terenu 6U. Jednakże częściowo uwzględniono uwagę poprzez wykluczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych (dopuszczone tylko parkingi podziemne) w strefach niższej zabudowy oraz ograniczeń zabudowy usługowej, bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomościami przy ulicy Budziszynskiej i z Laskiem Marcelińskim. Natomiast plan nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich lokalizacji nie przewiduje Studium.

55. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnoszę o wykreślenie zapisu z §13 pkt.1.a projektu planu dotyczącej dopuszczenia lokalizacji zbiornika retencyjnego na terenie ZO oraz z §13 pkt.4. jako konsekwencja wykreślenia pkt.1.a Równocześnie proszę o zmianę lokalizacji planowanego zbiornika retencyjnego bliżej Strumienia Junikowskiego w kierunku południowo zachodnim od planowanego miejsca na teren planu Jzb.

Uzasadnienie uwagi:

Jako bezpośredni sąsiad planowanej inwestycji czuję się zagrożony taką inwestycją niedaleko mojego miejsca zamieszkania. Nie wiem dlaczego zbiornik tego typu jest projektowany w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych, skoro obok jest wystarczająco dużo miejsca na posadowienie tej inwestycji bez kolizji z mieszkańcami. Proszę pamiętać, że na Osiedlu jest wiele małych dzieci, dla których właśnie nasza okolica stanowi naturalny plac zabaw. Umieszczenie takiego zbiornika obok siedzib ludzkich jest stwarzaniem niepotrzebnego dodatkowego zagrożenia dla bezpieczeństwa zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców.

Dodatkowo jestem zaniepokojony planami umieszczenia zbiornika ze względu na wykonanie w tym roku nowej nawierzchni na naszej ulicy (Franciszka Adamanisa). Kosztem wielu wyrzeczeń po uzyskaniu dofinansowania ze strony Miasta wykonaliśmy nową nawierzchnię. Mam uzasadnione domniemanie, że w przypadku wykonywania prac przy zbiorniku stanie się ona główną drogą dla ciężkiego sprzętu, na co nie ma ze strony mojej i moich sąsiadów zgody. Dlatego proponujemy inną lokalizację zbiornika (teren Jzb), gdzie jest dobry dostęp z ulicy Małoszyńskiej.

Dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego w projekcie planu Junikowo-Północ w istotny sposób ingeruje w ulubione miejsce spacerów i odpoczynku mieszkańców tej części Osiedla.

Ze względu na powyższe proszę o zmianę lokalizacji przedmiotowego zbiornika.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Całkowita rezygnacja z lokalizacji zbiornika, bez przenoszenia na obszar sąsiedniego planu – uwzględniono wykonaną ulicę F. Adamanisa i przeprojektowano kierunek kanalizacji deszczowej.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA

1. Uwaga wniesiona przez osobę Kubik Development Sp. z o.o. ul. Wynalazek 4B, 02-677 Warszawa.

Treść uwagi: Przede wszystkim dziękujemy za szybką i obszerną odpowiedź, aczkolwiek spodziewaliśmy się bardziej profesjonalnego i bardziej wizjonerskiego podejścia do tematu zagospodarowania terenów zlokalizowanych wzdłuż ulicy M. Smoluchowskiego na północ od ulicy Grunwaldzkiej.

Tereny objęte projektem planu „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu znajdują się w obszarze postępujących przekształceń powodowanych potrzebami prężnie rozwijającego się Miasta

Poznania. Należy podkreślić, że Miasto Poznań, sprawnie i konsekwentnie dąży do dynamicznego rozwoju gospodarczego i związanego z nim zaspokajania różnorodnych i rosnących potrzeb mieszkańców, w tym również ich potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku planu „JUNIKOWO-PÓŁNOC” rzuca się w oczy brak dalekosiężnej wizji rozwojowej, bo w bezpośrednim sąsiedztwie pięknego kompleksu leśnego - „Lasek Marceliński”, lokuje się strefę przemysłowo-usługową, kiedy aż prosi się o kreowanie podstaw dla budownictwa wielorodzinnego z wykorzystaniem naturalnych walorów środowiska - „LASU”, zwłaszcza, że przez miedzę jest nowoczesny ośrodek sportowy z pięknym stadionem.

Wyjaśnienia zawarte w przytoczonym w komparycji piśmie a dotyczące akustycznego oddziaływania na środowisko ani nie są przekonujące, ani profesjonalne, ani nie wskazują na bliską współpracę z lokalnym Zakładem Higieny Komunalnej, którego analizy i badania byłyby cennym wkładem w opracowanie MPZP, choć w stopce przywołana została właściwa Uchwała Rady Miasta Poznania.

Realne zagrożenie hałasem komunikacyjnym nie ma prawa pojawić się w tym rejonie, bo Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 22 stycznia 2014 roku poz. 112, wyraźnie określa dopuszczalny poziom hałasu w środowisku. A z tego wynika, że planowana na odcinku od ulicy Grunwaldzkiej na północ, wzdłuż ulicy M. Smoluchowskiego „III Rama Komunikacyjna” BĘDZIE MUSIAŁA SPEŁNIĆ (sic!) ostre normy ochrony akustycznej i to niezależnie od tego, czy Miejska Pracownia Urbanistyczna będzie kurczowo trzymała się swojej „idea fix” i w bezsensowny sposób broniła rzekomego „Interesu Miasta” (jakiego?). Ochrona Środowiska nie bacząc na nielogiczne zabiegi MPU wymusi zastosowanie właściwych rozwiązań spełniających coraz ostrzejsze standardy ochrony akustycznej i to jest pewnik, który MPU powinno przyjąć jako wytyczną w opracowaniach nie tylko dla tego planu ale również dla całego Miasta Poznania.

W rzeczowej odpowiedzi sama Miejska Pracownia Urbanistyczna stwierdza:

„W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek (ew. nr 5/3; 5/11; 9/1; 9/2; 8/1; 8/2 przyp. niżej podpisanego), wzdłuż wschodniej granicy opracowywanego planu, przebiega ul. M. Smoluchowskiego, która obecnie nie jest uciążliwa akustycznie w środowisku - według aktualnej Mapy akustycznej miasta Poznania 2012. Na podstawie prognozowanych potoków ruchu można przyjąć, że również w przyszłości ulica ta nie będzie ponadnormatywnie hałaśliwa.”

Tu rodzi się podstawowe pytanie o sens i logikę w postępowaniu jeśli nie ma zagrożeń od ul. M. Smoluchowskiego, ani nie będzie od „III Ramy Komunikacyjnej” to dlaczego już dziś

MPU próbuje zablokować możliwości rozwojowe własnego Miasta. Wprowadzanie różnych ograniczeń dla możliwości alternatywnego zagospodarowania prywatnych działek może narazić Miasto na niepotrzebne nikomu procesy odszkodowawcze.

Wydaje się, że bardziej racjonalnym rozwiązaniem byłoby pójście w kierunku współpracy z właścicielami nieruchomości a nie ograniczanie im perspektyw rozwojowych, gdyż w końcowym rezultacie dynamika rozwoju Miasta Poznania wespół z ekonomią, i tak będą górą.

Na dzień dzisiejszy, znane są nam przypadki kilku zakładów, z obszaru objętego projektem planu, które noszą się z zamiarem przeniesienia swej działalności gospodarczej w zupełnie inne rejony z powodu racjonalizacji kosztów. W takiej sytuacji prezentowany projekt planu „JUNIKOWO-PÓŁNOC” odbiera szansę nie tylko właścicielom działek ale również odbiera szansę Miastu na kreowanie nowoczesnych osiedli mieszkaniowych, jako żywej tkanki nowoczesnej urbanistyki harmonijnie wkomponowanej w środowisko.

Konkludując nasze wystąpienie kolejny raz zwracamy się o **USUNIĘCIE** z projektu planu zapisów dotyczących wprowadzenia od strony ulicy M. Smoluchowskiego „Stref” w obszarze 3 MW/U oraz 4 MW/U przeznaczonych tylko pod lokalizację budynków usługowo-biurowych. (na rysunku planu oznaczenie czerwoną kratką).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W strefach lokalizacji budynków usługowych dopuszczenie lokalizacji części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po kolejnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefie dopuszczono również lokalizację części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, posiadające otwory okienne wyłącznie poza tymi strefami, z uwzględnieniem stosowania zasad akustyki budowlanej.

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Proszę o uwzględnienie w Pl. Zag. Przyst. mojej uwagi dot. zmiany planu na w/w działce z U na MW/U (5 kondygnacji). Uwagę motywuję dobrym sąsiedztwem dla działek 1/7 i 1/8, które odzyskaliśmy. Działki 1/9, 1/8 i 1/7 są zapisane w KW PO1P/00042510/8 (jako całość starej działki 1/3). Ze względu na dobre sąsiedztwo działki 1/7 dołączamy zdjęcie które obrazuje dzisiejszy stan znajdujący się na działce 1/9 o którą występujemy o odzyskanie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W sąsiedztwie istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa, w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności.

3. Uwaga wniesiona przez Parafię Rzymskokatolicką pw. NMP z La Salette, ul. Ścinawska 49A, 60-178 Poznań.

Treść uwagi: Wnoszę o zapis w planie zagospodarowania przestrzennego działki nr ew usługi sakralne.

Uzasadnienie uwagi:

Na powyższych działkach został wybudowany kościół i pełni funkcje usług sakralnych. Na budowę kościoła uzyskaliśmy warunki oraz pozwolenie Urzędu Miasta Poznania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren kościoła jest poza planem (obowiązujący mpzp w rejonie ulic Ścinawskiej i Wołodyjowskiego w Poznaniu – 2), ponadto pozostałe działki stanowią część ulicy Ścinawskiej (działki nr 37/2 i 43/103) oraz część osiedla zabudowy szeregowej (działka nr 43/38).

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Junikowo Północ” w Poznaniu z zabudowy mieszkalnej na mieszkalno-usługową ul. Ścinawskiej.

Uzasadnienie uwagi:

Wniosek swój motywuję tym, iż ul. Ścinawska jest główną ulicą dojazdową do naszego osiedla przy której usytuowane są większości punkty usługowo-handlowe naszego osiedla. Równocześnie informujemy, że większość właścicieli przy tej ulicy już prowadzi działalność gospodarczą.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

5. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Planuję otworzyć działalność handlową na działce 50/1 i większość działek przy ul. Ścinawskiej prowadzi działalność gospodarczą.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

6. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Proszę o umożliwienie prowadzenia punktu usługowego na mojej nieruchomości.

Uzasadnienie uwagi:

Prowadzę działalność gospodarczą pod tym adresem i jestem zainteresowany uzyskaniem pozwolenia na punkt usługowy, dlatego proszę o zmianę z funkcji mieszkalnej na mieszkalno usługowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

7. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo - Północ” w Poznaniu z zabudowy mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową ul. Ścinawskiej w Poznaniu.

Uzasadnienie uwagi:

Zgłaszam wniosek o zmianę gdyż przy ul. Ścinawskiej kumuluje się większość nieruchomości z funkcji usług i działalności gospodarczych. Ja osobiście wybudowałem nocny obiekt oddany do użytku 2012 roku i taki funkcji usługowo-mieszkalny uzyskałem w warunkach i pozwoleniu. Poniosłem wyższe koszty w 23% budując budynek z funkcji

usługowej a nie jedynie mieszkalnej z vatem 7%. Dlatego z perspektywicznego punktu widzenia nie chciałbym aby w pewnym momencie pojawiły się ograniczenia co do funkcji usługowej z uwagi na brak tego zapisu w planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

8. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Prosimy aby plan zagospodar. przestrzennego uwzględniał możliwość prowadzenia działalności gospodarczej przy ulicy Ścinawskiej.

Uzasadnienie uwagi:

Jesteśmy właścicielami firmy finansowej od 8 lat, zamierzamy prowadzić ją w nowym miejscu zamieszkania tj. przy ul. Ścinawskiej 21. W zeszłym roku nabyliśmy 2 nieruchomości w obrębie Junikowo – Północ z myślą o inwestycji polegającej na rozbudowie biura.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

9. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo - Północ” w Poznaniu z zabudowy mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową ul. Ścinawskiej w Poznaniu.

Wniosek swój uzasadniam tym iż ulica Ścinawska jest ulicą główną do osiedla przy której znajdują się już punkty usługowe. Ja w niedalekiej przyszłości zamierzam otworzyć punkt usługowy (sklep, cukiernia).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

10. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Prosimy aby plan zagospodarowania przestrzennego uwzględniał możliwość prowadzenia działalności gospodarczej przy ulicy Ścinawskiej.

Uzasadnienie uwagi:

Jesteśmy właścicielami firmy usługowej od 10 lat. W przyszłości chcemy rozszerzyć działalność o warsztat samochodowy. Dlatego z perspektywicznego punktu widzenia proszę o zmianę w zapisie z punktami usługowymi w planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

11. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo - Północ” w Poznaniu z zabudowy mieszkalnej na zabudowy mieszkalno-usługową ul. Ścinawskiej.

Uzasadnienie uwagi:

Wniosek motywuję tym, iż ul. Ścinawska jest główną ulicą dojazdową do naszego osiedla przy której usytuowane są punkty usługowo-handlowe naszego osiedla.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz

lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

12. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo - Północ” w Poznaniu z zabudowy mieszkalnej na mieszkalno-usługową ul. Ścinawskiej.

Uzasadnienie uwagi:

Wniosek motywuję tym iż ul. Ścinawska jest główną ulicą dojazdową do naszego przy której usytuowane są punkty usługowo-handlowe naszego osiedla.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

13. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo - Północ” w Poznaniu z zabudowy mieszkalnej na mieszkalno-usługową ul. Ścinawskiej.

Uzasadnienie uwagi:

Wniosek motywuję tym, iż ul. Ścinawska jest główną ulicą dojazdową do naszego osiedla, przy której usytuowane są punkty usługowo-handlowe naszego osiedla. Równocześnie informujemy, że część właścicieli przy tej ulicy już prowadzi działalność gospodarczą.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

14. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Treść uwagi: dotyczy zmiany zagospodarowania Planu Miejscowego Junikowo - Północ w Poznaniu zabudowy mieszkalnej na zabudowy mieszkalno z punktami usługowymi.

Uzasadnienie uwagi:

Wniosek motywuję tym iż ul. Ścinawska jest główną ulicą dojazdową do naszego osiedla przy której usytuowane są już punkty usługowo- handlowe naszego osiedla.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

15. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania miejscowego wnoszę uwagę dotyczącą zagospodarowania ul. Ścinawskiej z proponowanej mieszkalnej na mieszkalno-usługową.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U.

16. Uwaga wniesiona przez mLocum S.A. ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź.

- 1) **Treść uwagi:** Spółka mLocum S.A. w Łodzi, z siedzibą przy ul. Piotrkowskiej 173 lok. 515 (90-447 Łódź) jest użytkownikiem i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 obejmujących działki ewidencyjne nr 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 24/4, 86/5, 86/7, 86/8, 86/9, 86/10, 86/13 i 86/14, ark. mapy 27, obręb 0036 Junikowo, tj. nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu oznaczonych jako tereny: 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW w części, 4KDW i 11KDW_{xs}.

Dla opisanych wyżej nieruchomości wydana została w dniu 20 lutego 2006 roku ostateczna decyzja nr 167/2006 o warunkach zabudowy.

Na podstawie tej decyzji sporządzony został projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego przez Spółkę. Projekt ten - zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane - zatwierdzony został decyzją nr 2856/2006 z dnia 5 grudnia 2006 roku, znak UA.VII.A07/73510-3198/06, o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych typu EKO-PARK, z usługami w parterach budynków i parkingami podziemnymi przy ul. Jeleniogórskiej (dz. nr 18/5, 18/6, 14/5, 14/6, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 24/4 ark. 27 obręb Junikowo), zmienianą później decyzjami z dnia 5 lipca 2007 roku, 10 grudnia 2007 roku, 18 maja 2009 roku, 19 kwietnia 2013 roku, 11 kwietnia 2014 roku, 3 lutego 2015 roku i 31 października 2016 roku i decyzje te są ostateczne.

Objęte projektem zagospodarowania terenu budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowane na części terenu 4MW, terenie 5MW i części terenu 7MW zostały już zrealizowane na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych przez Prezydenta Miasta Poznania:

- 1) nr 2856/2006 z dnia 5 grudnia 2006 roku, nr UA.VII.A.07/73510-3198/06 z dnia 10 grudnia 2007 roku i - budynki na terenie 5MW i części południowej terenu 7MW,
- 2) nr 2453/2007 z dnia 28 września 2007 roku - budynek w środkowej części terenu 7MW,
- 3) nr 1356/2009 z dnia 8 lipca 2009 roku, 2343/2011 z dnia 18 października 2011 roku, 762/2013 z dnia 19 kwietnia 2013 roku, 697/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 roku - budynek w zachodniej części terenu 4MW.

Dla pozostałych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - obecnie realizowanych i przewidzianych do realizacji na terenach 2MW, 3MW i części terenu 4MW - również zostały wydane przez Prezydenta Miasta Poznania ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę:

- 1) nr 199/2015 z dnia 3 lutego 2015 roku - budynki obecnie realizowane na terenie 2MW,
- 2) nr 657/2014 z dnia 11 kwietnia 2014 - budynki przewidziane do realizacji na terenie 3MW,

3) nr 223/2011 z dnia 4 lutego 2011 roku, zmieniona decyzją nr 2282/2016 z 31 października 2016 roku - budynki przewidziane do realizacji we wschodniej części terenu 4MW.

W dniu 28 listopada 2016 roku, pismem znak mLocum/CS/191/2016 Spółka mLocum S.A. w Łodzi, z siedzibą w Łodzi wniosła, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. nr 778 z 2016 roku, z późn. zm.), zawarte w 17 punktach uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2016 roku do 17 listopada 2016 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO - PÓŁNOC” w Poznaniu. Wniesione przez Spółkę uwagi miały na celu uzyskanie zgodności projektu planu ze wskazanymi na wstępie niniejszego pisma: ostateczną decyzją o warunkach zabudowy oraz ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę wydanymi dla obszaru będącego w posiadaniu mLocum S.A. w Łodzi, tj. terenów oznaczonych 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 4KDW i 11 KDW_{xs} objętych tym projektem planu.

Od dnia 23 marca 2017 roku projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO -PÓŁNOC” w Poznaniu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W dostępnych dokumentach ponownie wyłożonego projektu planu nie zostały jednak zawarte jakiekolwiek informacje o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do poprzedniego projektu planu.

Wobec faktu, iż większość uwag zgłoszonych przez Spółkę mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi do poprzedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została uwzględniona w wyłożonym ponownie projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu, przez co nadal projekt tego planu nie uwzględnia stanu istniejącego zagospodarowania terenu objętego przywołanymi na wstępie niniejszego pisma: decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzjami o pozwoleniu na budowę, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. nr 778 z 2016 roku, z późn. zm.) wnosimy ponownie następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu:

1. W § 4 pkt 1) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 5 lit. b, § 7 pkt 6 lit. a-b i § 11 pkt 2 lit. c oraz z dopuszczeniem:

a) lokalizacji przed linią zabudowy np.: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,5 m,

b) na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 7MW dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych przed linią zabudowy na odległość większą niż 1,5 m, (...)”

Treść § 4 pkt 1) uzupełniona - w wyniku wcześniejszych uwag wniesionych przez Spółkę - o zapis pod lit. b) nadal nie przewiduje możliwości lokalizacji okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, objętych decyzjami o pozwoleniu na budowę opisanymi w niniejszym piśmie, które nie zostały jeszcze wybudowane. W związku z tym wnosimy, aby w § 4 pkt 1) lit. b) projektu planu zmodyfikować fragment o treści „zachowania i przebudowy istniejących” tak, aby zapis obejmował treść: „na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 7MW dopuszczenie lokalizacji okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych przed linią zabudowy na odległość większą niż 1,5 m”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan dopuszcza zachowanie i przebudowę istniejących elementów wysuniętych ponad 1,5 m przed linią zabudowy – zapis wprowadzono po I wyłożeniu.

2) **Treść uwagi:** 2. § 4 pkt 5) lit. e) projektu planu zapisano: „dopuszczenie lokalizacji:

e) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. f:

- o powierzchni nie większej niż $1,2\text{ m}^2$, sytuowanych równolegle do elewacji budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub o powierzchni nie większej niż $0,6\text{ m}^2$ o długości boku nie większej niż 0,7 m, sytuowanych prostopadle do elewacji budynków na wysokości nie mniejszej niż 2,2 m do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, z uwzględnieniem tiret drugie,

- o powierzchni nie większej niż $0,7\text{ m}^2$, sytuowanych równolegle do elewacji budynku lub na ogrodzeniu na terenach MN, MN/U i 1U,”

Wnosimy, aby w § 4 pkt 5) lit. e) projektu planu ustalić: „dopuszczenie lokalizacji:

e) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. f:

- o powierzchni nie większej niż $1,2\text{ m}^2$, sytuowanych równolegle do elewacji budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub o powierzchni nie większej niż $0,6\text{ m}^2$ o długości boku nie większej niż 0,7 m, sytuowanych prostopadle do elewacji

budynków na wysokości nie mniejszej niż 2,2 m do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, z uwzględnieniem tiret drugie,

- o powierzchni nie większej niż 0,7 m², sytuowanych równolegle do elewacji budynku lub na ogrodzeniu na terenach MN, MN/U i 1U,

z zastrzeżeniem, że dla terenów 2MW, 3MW, 4MW nie określa się wymogów dotyczących maksymalnej powierzchni i sposobu usytuowania szyldów”, z uwagi na fakt, iż na elewacjach budynków przewidzianych na tych terenach, objętych decyzjami o pozwoleniu na budowę opisanymi w niniejszym piśmie, wyznaczone zostały miejsca przewidziane szyldy lub reklamy o innych wymiarach i sposobie umieszczenia niż wskazano w projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia dla szyldów oraz zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych mają na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 3) **Treść uwagi:** 3. W § 4 pkt 6 lit. c) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW, z uwzględnieniem pkt 5 lit. m”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 6 lit. c) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW z uwzględnieniem pkt 5 lit. m, za wyjątkiem ogrodzeń na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW”,

z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizację ogrodzeń.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz ogrodzeń dla osiedli wielorodzinnych na obszarze miasta ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 4) **Treść uwagi:** 4. W § 4 pkt 6) lit. d) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach dróg, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 6 lit. d) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach dróg, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu, za wyjątkiem ogrodzeń na terenach 4KDW i 11KDWxs”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizację ogrodzeń.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz ogrodzeń dla osiedli wielorodzinnych (w tym także dla położonych na ich terenie dróg wewnętrznych) na obszarze miasta ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 5) **Treść uwagi:** 5. W § 4 pkt 6) lit. g) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach MN, MN/U, MW, MW/U, UO, UK, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 9U, ZL, ZO, E, G i K”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 6 lit. g) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach MN, MN/U, MW, MW/U, UO, UK, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 9U, ZL, ZO, E, G i K, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4MW, BMW, 7MW”, z uwagi na fakt, iż na elewacjach budynków przewidzianych na tych terenach, objętych decyzjami o pozwoleniu na budowę opisanymi w niniejszym piśmie, wyznaczone zostały miejsca szyldy lub reklamy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych (jak i ustalenia dla szyldów) ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 6) **Treść uwagi:** 6. W § 5 pkt 3) lit. b) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się lokalizację: (...) b) stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m na terenach 6U, 4MW, 5MW i 1MW/U, przy czym w strefie zieleni zwartej na terenie 6U wymaga się zachowania istniejących zadrzewień”.

Wnosimy, aby § 5 pkt 3) lit. b) projektu planu zmodyfikować w taki sposób, aby ustalał on: „lokalizację”(...) b) stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m na terenach 6U i 1MW/U, przy czym w strefie zieleni zwartej na terenie 6U wymaga się zachowania istniejących zadrzewień”, z uwagi na fakt, iż na terenach 4MW oraz 5MW decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie nie przewidują lokalizacji stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefa zieleni stanowić ma izolację od pętli tramwajowej.

- 7) **Treść uwagi:** 7. W § 5 pkt 4) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b oraz pkt 5”.

Wnosimy, aby w § 5 pkt 4) projektu planu ustalić: „zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub

zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b oraz pkt 5, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 4KDW i 11KDW_{xs}, dla których określa się wymóg wprowadzenia nowych nasadzeń w obrębie całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego na terenach o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 4KDW i 11KDW_{xs}”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza nowe zadrzewienia na terenach MW, jednakże w pierwszej kolejności ustala ochronę istniejących zadrzewień.

- 8) **Treść uwagi:** 8. W § 9 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;”.

Wnosimy, aby w § 9 pkt 3) projektu planu ustalić: „powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, dla których określa się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% łącznej powierzchni tych terenów”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzja o warunkach zabudowy opisana w niniejszym piśmie przewiduje wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do obszaru całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego na terenach o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, a decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie uwzględniają w tym zakresie wymóg wynikający z decyzji o warunkach zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wymagania planu należy spełnić w odniesieniu do każdej działki budowlanej (co nie wyklucza, że cały teren może stanowić jedną działkę budowlaną).

- 9) **Treść uwagi:** 9. W § 9 pkt 5) lit. b) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się wysokość budynków mieszkalnych od 12 do 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych na terenach 2MW, 3MW, 4MW i 7MW;”

Wnosimy, aby w § 9 pkt 5) lit. b) projektu planu ustalić: „od 12 do 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych na terenach 2MW, 3MW, 4MW i 7MW. Do wysokości tej nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachach budynków, służących do ich samodzielnego użytkowania”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach

decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizowanie na dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, wysokość których - wraz z wysokością budynku - może przekraczać wskazane w projekcie planu wartości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w planie wysokość budynków jest określana zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 10) **Treść uwagi:** 10. W § 9 pkt 5) lit. c) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się wysokość budynków mieszkalnych od 8 do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenach 5MW i 6MW;”

Wnosimy, aby w § 9 pkt 5) lit. c) projektu planu ustalić: „od 8 do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenach 5MW i 6MW. Do wysokości tej nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachach budynków, służących do ich samodzielnego użytkowania”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizowanie na dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, wysokość których - wraz z wysokością budynku - może przekraczać wskazane w projekcie planu wartości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w planie wysokość budynków jest określana zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 11) **Treść uwagi:** 11. W § 9 pkt 11) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się: (...) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 21 pkt 15-17”.

Wnosimy, aby w § 9 pkt 11) projektu planu ustalić: „zapewnienie stanowisk postojowych: dla terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW zgodnie z § 21 pkt 15, a dla pozostałych terenów MW zgodnie z § 21 pkt 15-17.”, z uwagi na fakt, iż na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW decyzja o warunkach zabudowy opisana w niniejszym piśmie nie określała wymogów zakresie zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów oraz miejsc do przeładunku towarów, a decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie uwzględniają w tym zakresie wymóg wynikający z decyzji o warunkach zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg stanowisk postojowych dla rowerów tak jak na innych terenach MW. Wymagane dodatkowe miejsca do przeładunku wynikają ze specyfiki zabudowy usługowej.

- 12) **Treść uwagi:** 12. W § 14 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów E ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;”

Wnosimy, aby w § 14 pkt 3) projektu planu ustalić: „powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 5E, 9E, 10E, dla których takiego wymogu nie określa się”, z uwagi na fakt, iż zagospodarowanie tych terenów zostało zrealizowane, a stacje transformatorowe posadowione.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej służy m.in. właściwej retencji wód opadowych.

- 13) **Treść uwagi:** 13. W § 19 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów KDW, KDWxs, KDWx i KDWpp ustala się: (...) na terenach 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m (...)”

a) na terenie 4KDW dodatkowo dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych,

b) zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 4KDW z terenem KD-Lt;”

Wnosimy, aby w § 19 pkt 3) projektu planu ustalić: „na terenach 2KDW, 3KDW, 5KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a na terenie 4KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, przy czym:

a) na terenie 4KDW dodatkowo dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych,

b) zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 4KDW z terenem KD-Lt;”,

z uwagi na fakt, iż na terenie 4KDW decyzje o pozwoleniu na budowę nie przewidują lokalizacji chodnika.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg chodnika lub pieszo-jezdni ze względu na otoczenie budynków mieszkalnych. Po I wyłożeniu dodano już dopuszczenie stanowisk postojowych.

- 14) **Treść uwagi:** 14. W § 19 pkt 7) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów KDW, KDWxs, KDWx i KDWpp ustala się: (...) na terenach 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs i 11KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;”

Wnosimy, aby w § 19 pkt 7) projektu planu ustalić: „na terenach 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na terenie 11KDWxs lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;”, z uwagi na fakt, iż na terenie 11KDWxs decyzje o pozwoleniu na budowę nie przewidują lokalizacji pieszo-jezdni, ani chodnika.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg pieszo-jezdni lub chodnika ze względu na otoczenie budynków mieszkalnych.

- 15) **Treść uwagi:** 15. W § 21 pkt 15) lit. b) i m) projektu planu zapisano „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań,

(...)

m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-l: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;”

Wnosimy, aby w § 21 pkt 15) lit. b) i m) projektu planu ustalić: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: (...)

b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań, za wyjątkiem mieszkań w budynkach wielorodzinnych na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, dla których ustala się 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,

(...)

m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-l: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, za wyjątkiem obiektów usługowych na terenach terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, dla których ustala się dla projektowanych usług - na 1000 m² - od 10 do 45 stanowisk postojowych;”,

z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzja o warunkach zabudowy opisana w niniejszym piśmie przewiduje miejsca parkingowe w ilości: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, dla projektowanych usług - na 1000 m² - od 10 do 45 miejsc parkingowych, a decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie uwzględniają w tym zakresie wymóg wynikający z decyzji o warunkach zabudowy.

Ponownie wnioskowane, wyżej opisane, zmiany postanowień projektu planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu zapewnią uzyskanie zgodności projektu planu ze wskazanymi na wstępie niniejszego pisma: ostateczną decyzją o warunkach zabudowy oraz ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę wydanymi dla obszaru będącego w posiadaniu mLocum S.A. w Łodzi, tj. terenów oznaczonych 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 4KDW i 11KDWxs objętych projektem planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan określa normatywy parkingowy zgodnie z polityką parkingową miasta.

17. Uwaga wniesiona przez Zakład Poligraficzny DRUKMA sp. j. ul. Smoluchowskiego 5, 60-179 Poznań.

Treść uwagi: 2. Wnosimy o zmianę zapisu w §10 pkt 1b) poprzez usunięcie „strefy lokalizacji budynków usługowych” lub wykreślenie słowa „wyłącznie” i uzupełnienie o dopuszczenie lokalizacji w niej również pomieszczeń nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi stanowiących część budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Uzasadnienie

Zmiana wynika z naszych planów inwestycyjnych związanych z realizacją kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Przy obecnie dostępnych rozwiązaniach technicznych i zarazem projektowych komfort akustyczny spełnić można również przez odpowiedni układ budynku i jego pomieszczeń tj. korytarzy, klatek schodowych, kuchni itp. Przykładem są takie realizacje jak Botaniczna przy ul. Św. Wawrzyńca czy Budynek Atanera przy ul. Serbskiej. Wprowadzenie na sztywno strefy wyłącznie usług powoduje znaczne ograniczenia dla całości działki w kontekście pomysłu na jej zagospodarowanie. Nierealne jest stworzenie bezkonfliktowego funkcjonowania budynku usługowego i mieszkalnego wielorodzinnego przy tak zwartych i małych działkach biorąc pod uwagę obsługę komunikacyjną docelowo różnych podmiotów, wspólnot, właścicieli, funkcji. W pełni zrozumiałą jest dla nas fakt zapewnienia komfortu akustycznego na terenie a nie tylko w budynku jako akustyki budowlanej ale zdecydowanie widzimy możliwość spełnienia powyższego na etapie tworzenia projektu budowlanego dla poszczególnych budynków na wnioskowanym terenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W strefach lokalizacji budynków usługowych dopuszczenie lokalizacji części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po kolejnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefie dopuszczono również lokalizację części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, posiadające otwory okienne wyłącznie poza tymi strefami, z uwzględnieniem stosowania zasad akustyki budowlanej.

18. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: 2. Wnosimy o zmianę zapisu w §10 pkt 1b) poprzez usunięcie „strefy lokalizacji budynków usługowych” lub wykreślenie słowa „wyłącznie” i uzupełnienie o dopuszczenie lokalizacji w niej również pomieszczeń nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi stanowiących część budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Uzasadnienie

Zmiana wynika z naszych planów inwestycyjnych związanych z realizacją kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Przy obecnie dostępnych rozwiązaniach technicznych i zarazem projektowych komfort akustyczny spełnić można również przez odpowiedni układ budynku i jego pomieszczeń tj. korytarzy, klatek schodowych, kuchni itp. Przykładem są takie realizacje jak Botaniczna przy ul. Św. Wawrzyńca czy Budynek Atanera przy ul. Serbskiej. Wprowadzenie na sztywno strefy wyłącznie usług powoduje znaczne ograniczenia dla całości działki w kontekście pomysłu na jej zagospodarowanie. Nierealne jest stworzenie bezkonfliktowego funkcjonowania budynku usługowego i mieszkalnego wielorodzinnego przy tak zwartych i małych działkach biorąc pod uwagę obsługę komunikacyjną docelowo różnych podmiotów, wspólnot, właścicieli, funkcji. W pełni zrozumiałą jest dla nas fakt zapewnienia komfortu akustycznego na terenie a nie tylko w budynku jako akustyki budowlanej ale zdecydowanie widzimy możliwość spełnienia powyższego na etapie tworzenia projektu budowlanego dla poszczególnych budynków na wnioskowanym terenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W strefach lokalizacji budynków usługowych dopuszczenie lokalizacji części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po kolejnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefie dopuszczono również lokalizację części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, posiadające otwory okienne wyłącznie poza tymi strefami, z uwzględnieniem stosowania zasad akustyki budowlanej.

19. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: 2. Wnosimy o zmianę zapisu w §10 pkt 1b) poprzez usunięcie „strefy lokalizacji budynków usługowych” lub wykreślenie słowa „wyłącznie” i uzupełnienie o dopuszczenie lokalizacji w niej również pomieszczeń nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi stanowiących część budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Uzasadnienie

Zmiana wynika z naszych planów inwestycyjnych związanych z realizacją kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Przy obecnie dostępnych rozwiązaniach technicznych i zarazem projektowych komfort akustyczny spełnić można również przez odpowiedni układ budynku i jego pomieszczeń tj. korytarzy, klatek schodowych, kuchni itp. Przykładem są takie realizacje jak Botaniczna przy ul. Św. Wawrzyńca czy Budynek Atanera przy ul. Serbskiej. Wprowadzenie na sztywno strefy

wyłącznie usług powoduje znaczne ograniczenia dla całości działki w kontekście pomysłu na jej zagospodarowanie. Nierealne jest stworzenie bezkonfliktowego funkcjonowania budynku usługowego i mieszkalnego wielorodzinnego przy tak zwartych i małych działkach biorąc pod uwagę obsługę komunikacyjną docelowo różnych podmiotów, wspólnot, właścicieli, funkcji. W pełni zrozumiałą jest dla nas fakt zapewnienia komfortu akustycznego na terenie a nie tylko w budynku jako akustyki budowlanej ale zdecydowanie widzimy możliwość spełnienia powyższego na etapie tworzenia projektu budowlanego dla poszczególnych budynków na wnioskowanym terenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W strefach lokalizacji budynków usługowych dopuszczenie lokalizacji części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po kolejnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefie dopuszczono również lokalizację części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, posiadające otwory okienne wyłącznie poza tymi strefami, z uwzględnieniem stosowania zasad akustyki budowlanej.

20. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: 2. Wnosimy o zmianę zapisu w §10 pkt 1b) poprzez usunięcie „strefy lokalizacji budynków usługowych” lub wykreślenie słowa „wyłącznie” i uzupełnienie o dopuszczenie lokalizacji w niej również pomieszczeń nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi stanowiących część budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Uzasadnienie

Zmiana wynika z naszych planów inwestycyjnych związanych z realizacją kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Przy obecnie dostępnych rozwiązaniach technicznych i zarazem projektowych komfort akustyczny spełnić można również przez odpowiedni układ budynku i jego pomieszczeń tj. korytarzy, klatek schodowych, kuchni itp. Przykładem są takie realizacje jak Botaniczna przy ul. Św. Wawrzyńca czy Budynek Atanera przy ul. Serbskiej. Wprowadzenie na sztywno strefy wyłącznie usług powoduje znaczne ograniczenia dla całości działki w kontekście pomysłu na jej zagospodarowanie. Nierealne jest stworzenie bezkonfliktowego funkcjonowania budynku usługowego i mieszkalnego wielorodzinnego przy tak zwartych i małych działkach biorąc pod uwagę obsługę komunikacyjną docelowo różnych podmiotów, wspólnot, właścicieli, funkcji. W pełni zrozumiałą jest dla nas fakt zapewnienia komfortu akustycznego na terenie a nie tylko w budynku jako akustyki budowlanej ale zdecydowanie widzimy możliwość spełnienia

powyższego na etapie tworzenia projektu budowlanego dla poszczególnych budynków na wnioskowanym terenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W strefach lokalizacji budynków usługowych dopuszczenie lokalizacji części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po kolejnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefach dopuszczono również lokalizację części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, posiadające otwory okienne wyłącznie poza tymi strefami, z uwzględnieniem stosowania zasad akustyki budowlanej.

21. Uwaga wniesiona przez Vistula Group S.A ul. Pilotów 10, 31-462 Kraków, reprezentowana przez pełnomocników: inż. Adam Brzeziński, arch. Włodzimierz Całka, PTH – „ATEST” Sp. z o.o. ul. Orna 20A, 61-671 Poznań.

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu, prosimy o uwzględnienie w w.w. planie, na terenie oznaczonym symbolem 4MW/U, na działce nr ewid. 2/2, ark. 27, obręb Junikowo, położonej przy ul. Jeleniogórskiej 14 w P-niu, wysokości budynków 18 do 22 m., nawiązujących do wysokości 6-cio kondygnacyjnych budynków sąsiadującej istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na planie symbolem 1MW (wys. 15 do 22 m).

Na działce j.w. planowane budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będą posiadać wysokości:

- 18 m (5 kondygn. = 4+1 usługi w parterze) - budynek od strony frontowej działki, równoległy do ulicy,
- 20 m (6 kondygn.) - budynek wewnątrz działki, prostopadły do ulicy,
- 22 m (7 kondygn.) - budynek na końcu działki.

Średnia wysokość budynków na działce wyniesie 20 m (6 kondygn.).

Ilości kondygnacji budynków wynikają z zakładanego programu użytkowego poszczególnych budynków (wys. kondygnacji mieszkalnej 2,90 m., wys. kondygnacji pom. usług. 4,50 m, wys. kondygnacji pom. gospod. lub techn. 2,70 m.), także z różnej wysokości poziomów $\pm 0,00$ w stosunku do poziomu terenu oraz wysokości stropodachów.

W nawiązaniu do powyższego, prosimy o dokonanie odpowiedniego wpisu do tekstu Uchwały projektowanego planu, dotyczącego wysokości budynków przewidzianych na

działce przy ul. Jeleniogórskiej 14 (położonej w planie na obszarze 4MW/U od strony tej ulicy).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych do 6, z zachowaniem wysokości od 12 m do 20 m, jak na innych terenach MW/U.

22. Uwaga wniesiona przez Levant Foods sp. z o.o. ul. Smoluchowskiego 11A, 60-179 Poznań.

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ust. 1 kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego „Junikowo-Północ” w Poznaniu.

Wyjaśniając nasz sprzeciw do budowy w takiej formie osiedli mieszkaniowych informujemy iż w poprzednich latach wielokrotnie zgłaszaliśmy nasze stanowisko w sprawie budowy osiedli mieszkaniowych na terenach przeznaczonych pod przemysł. Nasze obawy co do dalszego swobodnego prowadzenia działalności gospodarczej zmieniłyby się przy akceptacji przedłożonych propozycji miejscowego planu na znaczną niekorzyść a straty finansowe z tym związane byłyby ogromne.

Chcemy tu zaznaczyć bardzo stanowczo że jesteśmy w stanie podjąć rozmowy w znalezieniu kompromisu dla dobra ogółu, a nie tylko jednostki.

Mając powyższe na uwadze na dzień dzisiejszy wnosimy o wpisanie naszej uwagi co do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo-Północ” w Poznaniu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeznaczenie sąsiednich terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest zgodne ze Studium i nawiązuje do już realizowanej zabudowy przy ulicy Jeleniogórskiej (na terenach MW).

23. Uwaga wniesiona przez Zakład Doskonalenia Zawodowego ul. Jeleniogórska 4/6, 60-179 Poznań.

Treść uwagi: Wnosimy o przekwalifikowanie przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej ze względu na sąsiedztwo wnosimy o 7 kondygnacji i 50% zabudowy.

Na przedmiotowej nieruchomości ZDZ nie będzie prowadził działalności szkoleniowej a biura przeniesie do nowej siedziby Zakładu. Wobec powyższego nie ma już powodu uzasadniającego przeznaczenie tego terenu na biura i zabudowę jak dotychczas. Ponieważ nieruchomość wystawiona jest na sprzedaż może być z korzyścią zagospodarowana pod budownictwo mieszkaniowe jak znaczna część przy tej ulicy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zmiana przeznaczenia na MW/U i zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych do 6, z zachowaniem wysokości od 12 m do 20 m oraz ograniczeniem powierzchni zabudowy do 40% (jak na innych terenach MW/U), wraz z dodaniem zapisu o dopuszczeniu zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy o większej powierzchni zabudowy.

24. Uwaga wniesiona przez Modo Architektura Sp. z o.o. ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** 2. Dla terenów MN usunąć ograniczenie powierzchni zabudowy wyrażone w m².

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Utrzymanie powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży.

- 2) **Treść uwagi:** 9. W § 10 pkt 7 umożliwić realizację 6 kondygnacji nadziemnych w ramach dopuszczonej maksymalnej wysokości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych do 6 (z zachowaniem wysokości od 12 m do 20 m), z wyjątkiem terenu 1MW/U (d. teren MPK u zbiegu ulic Jeleniogórskiej i Grunwaldzkiej), na którym utrzymano wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych jak na sąsiednim terenie 4MW.

25. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną – pełnomocnika Longbridge Green House sp. z o.o. ul. Wynałazek 4B 02-677 Warszawa i Longbridge Future Polanka sp. z o.o. ul. Wynałazek 4B 02-677 Warszawa.

- 1) **Treść uwagi:** Wobec powtórnego wyłożenia projektu miejscowego planu „Junikowo-Północ” dla działek nr 5/3, 5/11, 5/17, 11/1, 9/1, 8/1, 8/2 i 9/2 ark. 30 obręb Junikowo oraz działek 3/2, 3/25 i 3/16 ark. 26 obręb Junikowo będących własnością firm: Longbridge Green House i Longbridge Future Polanka sp. z o.o., których jestem Pełnomocnikiem, przedstawiam stanowisko Właścicieli terenów w stosunku do zapisów projektu planu.

W powtórnie wyłożonym projekcie planu działki są położone na:

- działki 5/3, 5/11, 5/17 i 11/1 arkusz 30 na terenie oznaczonym 3 MW/U,
- działki 9/1, 8/1, 8/2 i 9/2 arkusz 30 na terenie oznaczonym 4MW/U,
- działki 3/15 i 3/16 arkusz 26 na terenie oznaczonym 7U
- działka 3/2 arkusz 26 na terenie 7E.

Zgodnie z procedurą składania uwag wnosimy o zmianę ustaleń w następującym zakresie:

1. Funkcji zabudowy dla części działek 5/3, 5/11 na terenie oznaczonym 3MW/U i dla części działek 9/1 i 9/2 na terenie 4MW/U położonych wzdłuż ulicy Smoluchowskiego. W obecnym projekcie planu znajdują się one w 25-metrowej strefie lokalizacji budynków usługowych.

Wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji w w/w strefie także budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Uważamy, że przy zastosowaniu zasad akustyki architektonicznej i akustyki budowlanej można z powodzeniem spełnić wymogi zawarte w normie PN-B-02151-3-2015-10 „Ochrona przed hałasem w budynkach - izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych”.

Dowodzą tego między innymi obliczenia wykonane na nasze zlecenie przez mgr Piotra Bestyńskiego załączone do niniejszej uwagi. Wobec braku oficjalnych danych oparto je o założenie, że hałas komunikacyjny od III ramy odpowiadać będzie poziomowi hałasu jaki jest emitowany przez trasę S11. Wykonano je dla teoretycznego, modelowego pomieszczenia zlokalizowanego w strefie najbardziej narażonej na hałas. Pomimo tak ekstremalnych założeń wynik obliczeń udowadnia, że istnieje możliwość spełnienia wymagań w/w normy.

Przede wszystkim jednak zastosowany przez nas w koncepcji typ budynków lokalizowanych wzdłuż tej ulicy - budynki galeriowe - gwarantuje komfort akustyczny mieszkań.

Jednocześnie budynki te będą tworzyć rodzaj osłony akustycznej odgradzającej wnętrze zespołu mieszkaniowego od uciążliwości arterii komunikacyjnej. Takie rozwiązania sprawdzają się na poznańskim rynku nieruchomości n.p. w galeriowym budynku na narożniku ulic Naramowickiej i Serbskiej, w którym zabezpieczenia z zakresu akustyki budowlanej połączone z lokalizacją pomieszczeń komunikacji ogólnej od strony źródła hałasu zapewniają komfort mieszkańcom.

Rysunek planu „III rama komunikacyjna - odcinek południowo-zachodni” i materiały koncepcyjne dla III ramy (planowane rzędne jezdni) wskazują, że na wysokości naszych działek jezdnie będą biegły w wykopie, tak by nad nimi znalazł się przejazd w osi ulicy Kamiennogórskiej. Na wizualizacjach przedstawionych przez MPU w trakcie dyskusji publicznej pokazano takie właśnie ukształtowanie III ramy na tym odcinku.

W prognozie oddziaływania na środowisko będącej załącznikiem do projektu planu zawarto następujące stwierdzenie: „W obowiązującym już od 2008 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „III rama komunikacyjna odcinek południowo – zachodni” w Poznaniu nie analizowano zagrożeń akustycznych w środowisku od odcinka III ramy komunikacyjnej m. Poznania powyżej ul. Grunwaldzkiej - na wysokości przedmiotowego projektu planu w związku z ustaleniami obowiązującego wówczas Studium - zakazującego lokalizacji w analizowanym obszarze projektu planu rodzajów terenów i funkcji zabudowy wymagających zapewnienia odpowiednich standardów akustycznych w środowisku.”

Odnosnie wprowadzenia strefy lokalizacji wyłącznie budynków usługowych prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje na następujące uzasadnienie: „Pozwoli to także zmniejszyć zakres rozwiązań przeciwhałasowych, które trzeba będzie zastosować wzdłuż III ramy komunikacyjnej, w celu ograniczenia jej uciążliwego oddziaływania na otoczenie.”

Sądzimy, że w kwestii uciążliwości III ramy Miasto Poznań jak i właściciele terenów wzdłuż niej mają wspólny problem.

Z jednej strony nie wyznaczono prawdopodobnego terminu realizacji tej inwestycji przy jednoczesnym okresowym podważaniu jej celowości, z drugiej strony oczekuje się, że tereny wzdłuż niej powinny być zainwestowane, aktywizowane, włączone w strukturę miasta już teraz, a nie za kilkanaście lub kilkadziesiąt lat.

Mamy więc inwestycję, która będzie uciążliwa, ale nie wiemy w jakim stopniu i kiedy. Mówimy o „zmniejszeniu zakresu zabezpieczeń”, ale nie umiemy określić ich wyjściowego poziomu.

Jako właściciele takich terenów chcemy na nich inwestować w sposób odpowiedzialny, tak by zarówno teraz jak i po ewentualnym wybudowaniu III ramy mieszkańcy lub użytkownicy tych obiektów byli z nich zadowoleni. Wykonane obliczenia akustyczne dowodzą, że jest to możliwe także w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej. Dla klienta kupującego mieszkanie w takiej lokalizacji nie jest tajemnicą co powstanie kiedyś w pobliżu, a my, szanując swoją markę, nie mamy zamiaru tego przed klientem ukrywać. Od kilku już lat przymierzamy się do realizacji inwestycji na tym terenie. Z naszego rozeznania rynku nieruchomości wynika, że bez realizacji III ramy projekt usługowy nie ma w tej lokalizacji szans powodzenia.

Deklarujemy, że po realizacji III ramy wykonamy profesjonalne pomiary hałasu i wykonamy konieczne zabezpieczenia w celu zapewnienia odpowiednich standardów akustycznych naszym obiektom.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W strefach lokalizacji budynków usługowych dopuszczenie lokalizacji części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi. Natomiast w wyniku uwzględnienia uwag po kolejnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ww. strefach dopuszczono również lokalizację części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, posiadające otwory okienne wyłącznie poza tymi strefami, z uwzględnieniem stosowania zasad akustyki budowlanej.

2) **Treść uwagi:** 2. Linii zabudowy na terenie 4MW/U

Wnioskujemy o wprowadzenie zapisu umożliwiającego wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy zespołów komunikacji pionowej budynków zgodnie z załączonym rysunkiem koncepcji.

Nasza propozycja budowy wzdłuż ulicy Smoluchowskiego budynków galeriowych (z galerią zamkniętą) wiąże się z takim ich kształtowaniem, że ściana frontowa budynku znajduje się w linii zabudowy, a na 25% długości tej ściany znajdują się wysunięte klatki schodowe i zespoły dźwigów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Przesunięcie linii zabudowy na odległość 6 m od linii rozgraniczającej.

3) **Treść uwagi:** 3. Współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3MW/U i 4MW/U

Postulujemy zmniejszenie wartości współczynnika z 30% na 27%.

Rejon ulic Smoluchowskiego i Kamiennogórskiej to bardzo cenna lokalizacja dla zabudowy mieszkaniowej, dobre miejsce do mieszkania. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się duży zespół naturalnej zieleni - Lasek Marceliński.

Jesteśmy przekonani, że wartość powierzchni biologicznie czynnej w zespole zabudowy mieszkaniowej w zakresie zapewnienia właściwego mikroklimatu dla mieszkańców zależy bardziej od jakości rozwiązań niż od jej powierzchni. W naszych projektach i realizacjach zapewniamy właściwy dobór materiału roślinnego na odpowiednio przygotowanym podłożu oraz prawidłową pielęgnację zieleni.

W przygotowanych przez nas koncepcjach zespołów zabudowy zlokalizowanych po obu stronach ulicy Kamiennogórskiej na styku z ulicą Smoluchowskiego parametry zabudowy przedstawiają się następująco:

W zespole po północnej stronie ulicy Kamiennogórskiej (działki o numerach 5/3, 5/11, 5/17, 11/1, 3/2, 3/15 i 3/16) procent zabudowy wynosi 20,7 a procent terenów biologicznie czynnych 30,9. Wynika to ze skomplikowanego obrysu działek objętych koncepcją, dużego udziału powierzchni komunikacji związanego z rozproszeniem nieruchomości oraz służebności drogowych na rzecz sąsiednich nieruchomości.

Jednak tworząc bilans wyłącznie w odniesieniu do działek zawartych na terenie 3MW/U otrzymujemy inne wyniki - odpowiednio: 26,3 i 29,7 procent.

W zespole po południowej stronie ulicy Kamiennogórskiej (działki o numerach 8/1, 8/2, 9/1, 9/2) procent zabudowy wynosi 33 a procent terenów biologicznie czynnych 26,5. Takie parametry są wynikiem między innymi analiz nasłonecznienia dla zabudowy, sposobu rozwiązania obsługi komunikacyjnej zespołu oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych. Duża głębokość terenu generuje konieczność wprowadzenia do środka zespołu układu komunikacji wewnętrznej.

W obu zespołach odległość zabudowy od istniejącej jezdni ulicy Smoluchowskiego wyklucza potraktowanie jej jako drogi pożarowej i wymusza wprowadzenie niezależnej drogi pożarowej na naszej nieruchomości.

Pomimo tego, że procent zabudowy stanowi jedynie 66% (zespół północny) i 83% (zespół południowy) dopuszczalnej wielkości, to procent terenu biologicznie czynnego nie mieści się w wymaganych projektem planu minimach.

Nasze obliczenia wykonywaliśmy zgodnie z §3 punkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przy stopniu ogólności wynikającym ze stadium projektu (koncepcja urbanistyczna), co oznacza między innymi, że do bilansu terenu mogliśmy przyjąć jedynie 50% powierzchni zieleni zlokalizowanej na płycie garażu podziemnego. Staraliśmy się wykonać je rzetelnie, by przedstawić jak kształtuje się korelacja wskaźników dotyczących zabudowy, zieleni i zapewnienia miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymanie ze względu na funkcję mieszkaniową, jak na innych terenach MW/U.

- 4) **Treść uwagi:** 4. Maksymalnej wysokości budynków i maksymalnej ilości kondygnacji na terenach oznaczonych 3MW/U i 4MW/U

Postulujemy o zwiększenie maksymalnej wysokości o 5%, czyli podniesienie z 20 do 21 m i jednocześnie wnosimy o zwiększenie maksymalnej ilości kondygnacji z 5 na 6.

Na załączonych rysunkach pokazaliśmy jak na tle istniejącej zabudowy kształtuje się zabudowa projektowana. Nie dominuje jej, tylko współgra, tworząc ramy dla zespołów zabudowy wielorodzinnej. Budynki o wysokości 6 kondygnacji obudowują ulice Smoluchowskiego i Kamiennogórską, a w głębi kwartału południowego liczba kondygnacji spada stopniowo do czterech. Podyktowane jest to położeniem działek w stosunku do stron świata, analizą nasłonecznienia, możliwością zabezpieczenia przeciwpożarowego. Elementy te wyznaczają obiektywną granicę intensyfikacji wykorzystania nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zwiększenie liczby kondygnacji do 6, z zachowaniem wysokości od 12 m do 20 m, jak na innych terenach MW/U.

- 5) **Treść uwagi:** 5. Zapewnienia stanowisk postojowych dla mieszkań w budynkach wielorodzinnych

Wnosimy o:

- zmniejszenie zapisanego w planie wskaźnika parkingowego, lub
- wprowadzenie w miejsce ogólnego wskaźnika (obecnie 1,5 miejsca na mieszkanie) takiego algorytmu dla określenia ilości miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej, który uwzględniałby specyfikę lokalizacji działki budowlanej i strukturę mieszkań w ramach inwestycji.

W czasie dyskusji publicznej nad projektem planu temat ten został podjęty. Wiemy, że wywołuje on kontrowersje.

Inaczej zagadnienie parkowania postrzegają mieszkańcy domów jednorodzinnych zlokalizowanych przy wąskich uliczkach, którzy parkowanie na chodniku pojazdów osób przyjeżdżających n.p. do budynków sądu, urzędu skarbowego odbierają jako uciążliwość. Właściciele domów jednorodzinnych patrzą na przylegające do ich posesji ulice jak na „własne” przestrzenie. Jest to zrozumiałe, ponieważ zobowiązani są do dbania o chodniki zimą, budują i utrzymują indywidualne ogrodzenia oraz wjazdy na posesje. Samochody parkują na terenach swoich działek i oczekują, że jeśli podjadą na chwilę pod własny dom lub zaproszą gości, to będą mogli postawić samochód wzdłuż własnego ogrodzenia. Inne spojrzenie mają petenci sądu i pozostałych usług oraz pracownicy lokalnych firm, którzy chcą zaparkować jak najbliżej i za darmo.

Na terenie naszej nieruchomości naprzeciwko budynku Sądu najemca prowadzi tymczasowy płatny parking. Był przekonany, że będzie to dobry interes, jednak fakty są takie, że parking jest zapełniony w niewielkim stopniu i funkcjonuje na granicy opłacalności.

Wreszcie właściciele i najemcy mieszkań zlokalizowanych wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta lub w centrum miasta.

Z doświadczenia na innych lokalizacjach w Poznaniu i w Kraju wiemy, że wskaźnik 1,5 stanowiska na mieszkanie w mieście, w którym sprawnie funkcjonuje komunikacja miejska oraz rozwija się sieć ścieżek rowerowych jest wskaźnikiem zawyżonym.

Nasi klienci, późniejsi lokatorzy, podkreślają, że przy wyborze mieszkania kierują się dostępnością komunikacji miejskiej, co tworzy im warunki do rezygnacji z posiadania dwóch samochodów, a tym samym obniżenia stałych kosztów. Nie bez znaczenia jest też wydatek na zakup miejsca postojowego w hali garażowej i koszty jego utrzymania. Klienci poszukujący mieszkania w takiej lokalizacji często nie posiadają i nie mają zamiaru mieć własnego samochodu. Sprawni ruchowo poruszają się na dłuższe dystanse korzystając z sieci ścieżek rowerowych, starsi i mniej sprawni korzystają z komunikacji miejskiej.

Nagminnie przytaczany, przez zasiedziałe już najczęściej sąsiedztwo, skrót myślowy „więcej mieszkań = więcej samochodów = korki” nabrał już pewnego bezrefleksyjnego automatyzmu, któremu naszym zdaniem należy przeciwstawić rzetelne studium każdego przypadku.

Dokonaliśmy więc szczegółowej analizy zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla planowanej zabudowy, którą załączamy do niniejszej uwagi. Zaproponowaliśmy także algorytm umożliwiający wyliczenie sumarycznej ilości miejsc postojowych w oparciu o strukturę mieszkań. Zawarliśmy w nim nasze doświadczenia wynikające ze sprzedaży mieszkań.

Zauważyliśmy negatywne zjawisko występujące przy programowaniu inwestycji w oparciu o sztywno określony współczynnik parkingowy, polegające na dopasowywaniu ilości mieszkań do ilości możliwych do zrealizowania miejsc postojowych. Nieprawdą bowiem jest, że Inwestor może wybudować dowolną ilość kondygnacji podziemnych garaży, żeby zapewnić wymaganą ilość miejsc postojowych. W znamienitej większości przypadków wybudowanie wielopoziomowego garażu podziemnego podnosi cenę metra kwadratowego mieszkania do poziomów nieakceptowalnych.

Inwestor w tej sytuacji zmuszony jest budować mniejszą ilość mieszkań niż wynikałoby to z innych przesłanek n.p. przestrzennych, popytowych, ekonomicznych. W konsekwencji w dobrze obsługiwanym przez komunikację publiczną punkcie miasta zamieszka mniej podatników niż by mogło, niż by chciało. Istniejąca infrastruktura publiczna będzie słabiej wykorzystana.

Także z tego powodu wnosimy o zawarcie w planie zapisów odzwierciedlających rzeczywiste zapotrzebowanie na miejsca postojowe w konkretnych kwartałach zabudowy.

Zwracamy jednocześnie uwagę, że wprowadzenie zawyżonego wskaźnika parkingowego dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej nie rozwiąże problemów z dostępnością miejsc parkingowych dla pracowników i petentów Sądu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan określa normatyw parkingowy zgodnie z polityką parkingową miasta, ponadto planowana zabudowa nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie trasy tramwajowej i tym bardziej nie ma uzasadnienia dla obniżania normatywu.

6) **Treść uwagi:** 6. Funkcji terenu przy ulicy Jeleniogórskiej (działki 3/2, 3/15, 3/16).

Wnosimy o dopuszczenie na naszych nieruchomościach realizacji parkingu obsługującego teren 3 MW/U.

Na terenie oznaczonym 7U znajdują się należące do nas działki 3/15 i 3/16. Na terenie 7E znajduje się należąca do nas działka 3/2.

Na tych trzech działkach planujemy zbudowanie niewielkiego parkingu obsługującego zespół zabudowy zlokalizowany na działkach 11/1, 5/17, 5/3 i 5/11. Informujemy jednocześnie, że na działkach 5/18 i 3/8 posiadamy służebność przechodu i przejazdu, zachowane jest więc funkcjonalne połączenie pomiędzy naszymi nieruchomościami. Przejazd przez działki 5/18 i 3/8 stanowić też będzie drogę pożarową dla zabudowy na działkach 5/17, 11/1, 5/3 i 5/11.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Stanowiska postojowe powinny być zapewnione na działce budowlanej, a wymienione w uwadze działki są znacznie oddalone od terenu 3MW/U.

26. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

- 1) **Treść uwagi:** Jako właściciel działki nr 55 ark. 25 zlokalizowanej przy ul. Ścinawskiej 3, posiadam ostateczną decyzję nr 497/15 o warunkach zabudowy dla wymienionej działki, wydaną przez Prezydenta Miasta Poznania w dn. 28.07.2015. W oparciu o powyższą decyzję rozpocząłem przygotowania do inwestycji związanej z budową „budynku

handlowo-usługowego z częścią mieszkalną” polegające m.in. na uruchomieniu złożonej procedury kredytowej oraz zleceniu opracowania projektu budowlanego.

Po zapoznaniu się z najnowszą wersją projektu planu miejscowego, wnioskuję o wprowadzenie zmian, które będą zgodne z moją aktualną decyzją o warunkach zabudowy nr 497/215, lokalizację mojej działki, i jej planowanym zagospodarowaniem.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie następujących zmian odnośnie mojej nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu:

2. Zniesienia ograniczeń dotyczących rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej (§11.5.c) biorąc pod uwagę przeznaczenie terenu („U”).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala ograniczenie funkcji ze względów akustycznych wzdłuż ul. Grunwaldzkiej, w zamian dopuszcza lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce) na terenach MN w głębi osiedla, poza pierzeją ww. ulicy.

- 2) **Treść uwagi:** 4. Wyrażenie zgody na ekspozycję urządzeń reklamowych na ogrodzeniu oraz elewacji mojego budynku usługowego, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, o powierzchni nie większej niż 3 m². Na działce powinna być możliwość umieszczenia reklam, tak jak to przewidziano na innych terenach z przeznaczeniem „U”, aby była możliwe wykorzystanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ujętym w mpzp.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych ma na celu ochronę ładu przestrzennego. Plan dopuszcza szyldy.

- 3) **Treść uwagi:** 5. Dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego. Chodzi o 3 lokale przeznaczone na cele mieszkalne dla naszej rodziny lub osób prowadzących działalność gospodarczą przewidzianą w planowanym budynku. Jest to zgodne z decyzją o warunkach zabudowy i planowaną inwestycją związaną z budową „budynku handlowo-usługowego z częścią mieszkalną”. Takie rozwiązanie ciągle nie zmieni przeznaczenia terenu ponieważ zdecydowana większość powierzchni budynku będzie wykorzystane na cele usługowe.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Bez wprowadzania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (ze względu na osiedle jednorodzinne).

27. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Grunwaldzkiej ul. Grunwaldzka 267, 60-179 Poznań.

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. składam do projektu planu następującą uwagę dotyczącą działek położonych przy ul. Grunwaldzkiej na odcinku między ulicami Dziewińską i Ścinawską oznaczonych na planie jako obszar 2MN/U

Mieszkańcy przedmiotowych nieruchomości 10 maja 2014 r. złożyli w MPU wniosek o utrzymanie w/w obszaru jako strefy zabudowy mieszkaniowej niskiej (MN). Wniosek ten został początkowo uwzględniony, jednakże w międzyczasie na wniosek m.in. nowych nabywców jednej z położonych tam nieruchomości, zamierzających otworzyć zespół gabinetów stomatologicznych w obecnym kształcie planu została wprowadzona funkcja mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa.

W treści naszej uwagi wnioskujemy o pozostawienie przedmiotowego obszaru w strefie zabudowy mieszkaniowej niskiej MN z możliwością funkcjonowania wybranych usług.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie zapisu „lub usługowa” na przedmiotowym odcinku nie jest wskazane z następujących powodów:

- przestrzeń przy przedmiotowych posesjach nie jest przystosowana do prowadzenia takiej działalności, ze względu na brak możliwości zatrzymywania się pojazdów zarówno usługobiorców jak i obsługujących punkty usługowe.

Niemożliwe jest zatrzymywanie się, - a tym bardziej postój - zarówno przy krawędzi jezdni jak i na chodniku ze względu na przebiegający wzdłuż posesji ciąg pieszo-rowerowy. W związku z powyższym wspomniane pojazdy zmuszone zostałyby do wjazdów na tereny posesji, do czego nie są przystosowane istniejące wjazdy i tereny posesji na których należałoby dokonać zmian umniejszających powierzchnie zajmowane przez zieleni.

- ponieważ istniejąca zabudowa ma charakter niskiej zabudowy jednorodzinnej a więc stanowi zespół siedlisk rodzinnych - zapisanie przeznaczenia terenu pod działalność usługową, a tym samym wprowadzenie usług choćby na jedną z przedmiotowych posesji doprowadzić może do powstania uciążliwego sąsiedztwa, a tym samym do stopniowego wypierania pierwotnej funkcji mieszkalnych.

- działki o których mowa są integralną częścią osiedla położonego w kwadracie ulic Ścinawska, Srebrna, Dziewińska, Grunwaldzka, które jest obszarem zabudowy niskiej mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki na nich położone stanowią klasyczny przykład zabudowy zachowanej od czasu powstania osiedla, tworząc jego południowy skraj

i stanowiąc o estetyce krajobrazu tego miejsca. Należy dodać, że nasze starania o zachowanie tego stanu rzeczy były jednym z najważniejszych argumentów, które spowodowały zmiany w planach i odstąpienie od wyburzenia tychże domów podczas budowy ul. Grunwaldzkiej na Euro 2012. Obecnie Zarząd Dróg Miejskich ma przystąpić do budowy jednolitego ogrodzenia wzdłuż przedmiotowych posesji. Ma to na celu podkreślenie integralności tej części osiedla i ogólnej harmonii krajobrazu.

Wobec powyższego uważamy, że ogólny zapis o dopuszczeniu usług zaszkodzi zarówno nam jako mieszkańcom, jak i krajobrazowi -wnioskujemy zatem o zachowanie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej. Tym samym w strefie MN znalazłby się cały kwartał zabudowań dawnego osiedla spółdzielni „Wspólna Praca” położony w obrębie ulic Grunwaldzka, Dziewińska, Srebrna i Ścinawska.

Jednakże mając na uwadze stosunki dobrosąsiedzkie wnioskujemy zarazem, by przy zachowaniu rzeczonyj funkcji MN na terenie przedmiotowych posesji zostało dopuszczone w ramach istniejącej zabudowy funkcjonowanie: gabinetu stomatologicznego (lekarskiego, masażu leczniczego), biura rachunkowego (tłumaczeń, prawnego) w liczbie nie większej niż jeden punkt usługowy na posesję. Wprowadzenie innych usług z gatunku tzw. „nieuciążliwych” wymagałoby zgody sąsiadów.

Pragniemy zwrócić uwagę, że wnioski mieszkańców w sprawie zachowania funkcji MN poparła Rada Osiedla, która w piśmie z 24 kwietnia 2014 r argumentowała -„...wspomniany teren stanowi południowy skraj osiedla mieszkaniowego powstałego w połowie lat pięćdziesiątych. W tym miejscu został zachowany ciąg domków zachowujących pierwotny wygląd i stanowiący o ładzie przestrzennym i harmonii krajobrazu tego odcinka. Zakwalifikowanie go do strefy działalności usługowej grozi zaburzeniem tych walorów poprzez wprowadzenie nowych niepożądanych funkcji...(…)Z punktu widzenia zarówno mieszkańców jak i Rady Osiedla dla zapewnienia ład przestrzennego jak i ochrony krajobrazu tej części osiedla niezwykle istotne jest zachowanie przedmiotowego odcinka z jego obecną zabudową i przeznaczeniem. Celowi temu ma służyć również budowa przez Zarząd Dróg Miejskich jednolitego ogrodzenia wzdłuż przedmiotowych posesji, nawiązującego stylem zarówno do lokalnej zabudowy jak i znajdującego się po przeciwległej stronie ulicy ogrodzenia parku. Wobec powyższego utrzymanie zapisu o przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkalną jednorodziną niską jest wysoce zasadne.”

Reasumując: sądzimy, że pozostawienie przedmiotowych działek w obszarze zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej przy jednoczesnym zapisie zezwalającym na

wprowadzenie tam usług ograniczonych do wymienionych w piśmie stanowiłoby kompromis zadowalający wszystkie wnioskujące strony.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 6MN/U wydzielono po I wyłożeniu z terenu 39MN zgodnie z uwagami większości właścicieli nieruchomości przy ulicy Grunwaldzkiej między ulicami Dziewińską i Ścinawską, w celu umożliwienia lokalizacji funkcji usługowej w ciągu pierzei wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej. Przeznaczenie MN/U jest korzystne m.in. ze względu na akustyczne oddziaływanie ulicy Grunwaldzkiej.

28. Uwaga wniesiona przez 3 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. składam do projektu planu następującą uwagę dotyczącą działek położonych przy ul. Grunwaldzkiej na odcinku między ulicami Dziewińską i Ścinawską oznaczonych na planie jako obszar 2MN/U

Mieszkańcy przedmiotowych nieruchomości 10 maja 2014 r. złożyli w MPU wniosek o utrzymanie w/w obszaru jako strefy zabudowy mieszkaniowej niskiej (MN). Wniosek ten został początkowo uwzględniony, jednakże w międzyczasie na wniosek m.in. nowych nabywców jednej z położonych tam nieruchomości, zamierzających otworzyć zespół gabinetów stomatologicznych w obecnym kształcie planu została wprowadzona funkcja mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa.

W treści naszej uwagi wnioskujemy o pozostawienie przedmiotowego obszaru w strefie zabudowy mieszkaniowej niskiej MN z możliwością funkcjonowania wybranych usług.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie zapisu „lub usługowa” na przedmiotowym odcinku nie jest wskazane z następujących powodów:

- przestrzeń przy przedmiotowych posesjach nie jest przystosowana do prowadzenia takiej działalności, ze względu na brak możliwości zatrzymywania się pojazdów zarówno usługobiorców jak i obsługujących punkty usługowe.

Niemożliwe jest zatrzymywanie się, - a tym bardziej postój - zarówno przy krawędzi jezdni jak i na chodniku ze względu na przebiegający wzdłuż posesji ciąg pieszo-rowerowy. W związku z powyższym wspomniane pojazdy zmuszone zostałyby do wjazdów na tereny posesji, do czego nie są przystosowane istniejące wjazdy i tereny posesji na których należałoby dokonać zmian umniejszających powierzchnie zajmowane przez zielen.

- ponieważ istniejąca zabudowa ma charakter niskiej zabudowy jednorodzinnej a więc stanowi zespół siedlisk rodzinnych - zapisanie przeznaczenia terenu pod działalność

usługową, a tym samym wprowadzenie usług choćby na jedną z przedmiotowych posesji doprowadzić może do powstania uciążliwego sąsiedztwa, a tym samym do stopniowego wypierania pierwotnej funkcji mieszkalnych.

- działki o których mowa są integralną częścią osiedla położonego w kwadracie ulic Ścinawska, Srebrna, Dziewińska, Grunwaldzka, które jest obszarem zabudowy niskiej mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki na nich położone stanowią klasyczny przykład zabudowy zachowanej od czasu powstania osiedla, tworząc jego południowy skraj i stanowiąc o estetyce krajobrazu tego miejsca. Należy dodać, że nasze starania o zachowanie tego stanu rzeczy były jednym z najważniejszych argumentów, które spowodowały zmiany w planach i odstąpienie od wyburzenia tychże domów podczas budowy ul. Grunwaldzkiej na Euro 2012. Obecnie Zarząd Dróg Miejskich ma przystąpić do budowy jednolitego ogrodzenia wzdłuż przedmiotowych posesji. Ma to na celu podkreślenie integralności tej części osiedla i ogólnej harmonii krajobrazu.

Wobec powyższego uważamy, że ogólny zapis o dopuszczeniu usług zaszkodzi zarówno nam jako mieszkańcom, jak i krajobrazowi -wnioskujemy zatem o zachowanie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej. Tym samym w strefie MN znalazłby się cały kwartał zabudowań dawnego osiedla spółdzielni „Wspólna Praca” położony w obrębie ulic Grunwaldzka, Dziewińska, Srebrna i Ścinawska.

Jednakże mając na uwadze stosunki dobrosąsiedzkie wnioskujemy zarazem, by przy zachowaniu rzeczonyj funkcji MN na terenie przedmiotowych posesji zostało dopuszczone w ramach istniejącej zabudowy funkcjonowanie: gabinetu stomatologicznego (lekarskiego, masażu leczniczego), biura rachunkowego (tłumaczeń, prawnego) w liczbie nie większej niż jeden punkt usługowy na posesję. Wprowadzenie innych usług z gatunku tzw. „nieuciążliwych” wymagałoby zgody sąsiadów.

Pragniemy zwrócić uwagę, że wnioski mieszkańców w sprawie zachowania funkcji MN poparła Rada Osiedla, która w piśmie z 24 kwietnia 2014 r argumentowała -„,...wspomniany teren stanowi południowy skraj osiedla mieszkaniowego powstałego w połowie lat pięćdziesiątych. W tym miejscu został zachowany ciąg domków zachowujących pierwotny wygląd i stanowiący o ładzie przestrzennym i harmonii krajobrazu tego odcinka. Zakwalifikowanie go do strefy działalności usługowej grozi zaburzeniem tych walorów poprzez wprowadzenie nowych niepożądanych funkcji...(…)Z punktu widzenia zarówno mieszkańców jak i Rady Osiedla dla zapewnienia ładu przestrzennego jak i ochrony krajobrazu tej części osiedla niezwykle istotne jest zachowanie przedmiotowego odcinka z jego obecną zabudową i przeznaczeniem. Celowi temu ma służyć również budowa przez

Zarząd Dróg Miejskich jednolitego ogrodzenia wzdłuż przedmiotowych posesji, nawiązującego stylem zarówno do lokalnej zabudowy jak i znajdującego się po przeciwległej stronie ulicy ogrodzenia parku. Wobec powyższego utrzymanie zapisu o przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną niską jest wysoce zasadne.”

Reasumując: sądzimy, że pozostawienie przedmiotowych działek w obszarze zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej przy jednoczesnym zapisie zezwalającym na wprowadzenie tam usług ograniczonych do wymienionych w piśmie stanowiłoby kompromis zadowalający wszystkie wnioskujące strony.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 6MN/U wydzielono po I wyłożeniu z terenu 39MN, zgodnie z uwagami większości właścicieli nieruchomości przy ulicy Grunwaldzkiej, między ulicami Dziewińską i Ścinawską, w celu umożliwienia lokalizacji funkcji usługowej w ciągu pierzei wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej. Przeznaczenie MN/U jest korzystne m.in. ze względu na akustyczne oddziaływanie ulicy Grunwaldzkiej.

29. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W nawiązaniu do publicznej dyskusji w dniu 11.04.2017 w urzędzie Miasta Poznania, nad proponowanymi rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, zgłaszam swoją uwagę.

Jestem właścicielką działki budowlanej, oznaczonej na planie jako 35MN, na której znajduje się budynek mieszkalny, aktualnie w trakcie rozbudowy. Teren mojej działki graniczy z terenem oznaczonym w projekcie planu miejscowego jako 4U.

Uprzejmie proszę o przychylne rozpatrzenie mojego wniosku o wprowadzenie do tekstu planu dodatkowo mojej uwagi, jak poniżej:

.... na terenie 4U nie mogą być lokalizowane , usługi uciążliwe, takie jak stacje paliw, usługi kamieniarskie, usługi związane z obróbką kamienia oraz inne usługi, mogące powodować ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W zapisach planu dodany zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni i warsztatów samochodowych, natomiast bez zakazu usług kamieniarskich – sąsiedztwo cmentarza. Obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony środowiska, hałasu itp.

30. Uwaga wniesiona przez 4 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Na w/wym. terenie (*uwaga dotyczy terenu 1MW/U*) powinny być budynki maksymalnie do 4 kondygnacji podobnie jak sąsiadujące bloki.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymanie wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych (jak na sąsiednim terenie 4MW).

§ 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wnosimy o uwzględnienie w Pl. Zag. Przestrzennego uwagi dot. zmiany planu na działce 1/9 z U na NW/U. działka jest w bezpośrednim sąsiedztwie lasu i działki 1/8 i 1/7 na których przewidziano plan NW/U. jest to najpiękniejszy teren przy ul. Jeleniogórskiej który przez lata straszył, będąc terenem przeznaczonym pod usługi. Marzeniem każdego Poznaniaka jest mieć mieszkanie z widokiem na las. Razem możemy spełnić marzenia wielu rodzin.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W sąsiedztwie istniejąca zabudowa magazynowa i usługowa, w przypadku której wprowadzenie funkcji mieszkaniowej mogłoby wymusić ograniczenie prowadzonej działalności.

2. Uwaga wniesiona przez mLocum S.A. ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź.

- 1) **Treść uwagi:** Spółka mLocum S.A. w Łodzi, z siedzibą przy ul. Piotrkowskiej 173 lok. 515 (90-447 Łódź) jest użytkownikiem i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 obejmujących działki ewidencyjne nr 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 24/4, 86/5, 86/7, 86/8, 86/9, 86/10, 86/13 i 86/14, ark. mapy 27, obręb 0036 Junikowo, tj. nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu oznaczonych jako tereny: 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW w części, 4KDW i 11KDW_{XS}.

Dla opisanych wyżej nieruchomości wydana została w dniu 20 lutego 2006 roku ostateczna decyzja nr 167/2006 o warunkach zabudowy.

Na podstawie tej decyzji sporządzony został projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego przez Spółkę. Projekt ten - zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane - zatwierdzony został decyzją nr 2856/2006 z dnia 5 grudnia 2006 roku, znak UA.VII.A07/73510-3198/06, o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych typu EKO-PARK, 2 usługami w parterach budynków i parkingami podziemnymi przy ul.

Jeleniogórskiej (dz. nr 18/5, 18/6, 14/5, 14/6, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 24/4 ark. 27 obręb Junikowo), zmienianą później decyzjami z dnia 5 lipca 2007 roku, 10 grudnia 2007 roku, 18 maja 2009 roku, 19 kwietnia 2013 roku, 11 kwietnia 2014 roku, 3 lutego 2015 roku, 31 października 2016 roku i 26 czerwca 2017 roku i decyzje te są ostateczne.

Objęte projektem zagospodarowania terenu budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowane na terenie 2MW, części terenu 4MW, terenie 5MW i części terenu 7MW zostały już zrealizowane na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych przez Prezydenta Miasta Poznania:

- 1) nr 2856/2006 z dnia 5 grudnia 2006 roku, nr UA.VII.A.07/73510-3198/06 z dnia 10 grudnia 2007 roku i - budynki na terenie 5MW i części południowej terenu 7MW,
- 2) nr 2453/2007 z dnia 28 września 2007 roku - budynek w środkowej części terenu 7MW,
- 3) nr 1356/2009 z dnia 8 lipca 2009 roku, 2343/2011 z dnia 18 października 2011 roku, 762/2013 z dnia 19 kwietnia 2013 roku, 697/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 roku - budynek w zachodniej części terenu 4MW,
- 4) nr 199/2015 z dnia 3 lutego 2015 roku, 1378/2017 z dnia 26 czerwca 2017 roku, 657/2014 z dnia 11 kwietnia 2015 roku - budynki na terenie 2MW.

Dla pozostałych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - przewidzianych do realizacji na terenach 3MW i części terenu 4MW - również zostały wydane przez Prezydenta Miasta Poznania ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę:

- 1) nr 657/2014 z dnia 11 kwietnia 2014 - budynki przewidziane do realizacji na terenie 3MW,
- 2) nr 223/2011 z dnia 4 lutego 2011 roku, zmieniona decyzją nr 2282/2016 z 31 października 2016 roku - budynki przewidziane do realizacji we wschodniej części terenu 4MW.

W dniu 28 listopada 2016 roku, pismem znak mLocum/CS/191/2016 Spółka mLocum S.A. w Łodzi, z siedzibą w Łodzi wniosła, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. nr 778 z 2016 roku, z późn. zm.), zawarte w 17 punktach uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2016 roku do 17 listopada 2016 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓŁNOC” w Poznaniu.

Od dnia 23 marca 2017 roku projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓŁNOC” w Poznaniu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W dostępnych dokumentach ponownie wyłożonego projektu planu nie zostały jednak zawarte jakiejkolwiek informacje o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do poprzedniego projektu planu.

Większość uwag zgłoszonych przez Spółkę mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi w listopadzie 2016 roku pismem znak mLocum/CS/191/2016 nie została uwzględniona w wyłożonym ponownie projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu. Z tego względu Spółka - w dniu 20 kwietnia 2016 roku - pismem znak mLocum/CS/52/2017 wniosła ponownie, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. nr 778 z 2016 roku, z późn. zm.), zawarte w 15 punktach uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2017 roku do 21 kwietnia 2017 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓŁNOC” w Poznaniu.

Wniesione przez Spółkę w dniach 28 listopada 2016 roku oraz 20 kwietnia 2017 roku uwagi miały na celu uzyskanie zgodności projektu planu ze wskazanymi na wstępie niniejszego pisma: ostateczną decyzją o warunkach zabudowy oraz ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę wydanymi dla obszaru będącego w posiadaniu mLocum S.A. w Łodzi, tj. terenów oznaczonych 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW w części, 4KDW i 11 KDWxs objętych tym projektem planu.

Od dnia 12 lipca 2017 roku projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO –PÓŁNOC” w Poznaniu został - po raz trzeci - wyłożony do publicznego wglądu. W dostępnych dokumentach wyłożonego projektu planu nie zostały po raz kolejny zawarte jakiejkolwiek informacje o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do poprzedniego projektu planu.

Wobec faktu, iż żadna z uwag zgłoszonych przez Spółkę mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi w kwietniu 2017 roku pismem znak mLocum/CS/52/2017 nie została uwzględniona w wyłożonym po raz trzeci projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu, przez co nadal projekt tego planu nie uwzględnia stanu istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu objętego przywołanymi na wstępie niniejszego pisma: decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzjami o pozwoleniu na budowę, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.

Dz.U. nr 778 z 2016 roku, z późn. zm.) wnosimy ponownie następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu:

1. W § 4 pkt 1) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem § 7 pkt 5 lit. b, § 7 pkt 6 lit. a-b i § 11 pkt 2 lit. c oraz z dopuszczeniem:

a) lokalizacji przed linią zabudowy np.: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów,

dźwigów i pochylni, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,5 m,

b) na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 7MW dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych przed linią zabudowy na odległość większą niż 1,5 m, (...)”

Treść § 4 pkt 1) nadal nie przewiduje możliwości lokalizacji okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, objętych decyzjami o pozwoleniu na budowę opisanymi w niniejszym piśmie, które nie zostały jeszcze wybudowane (odnosi się wyłącznie do elementów istniejących). W związku z tym ponownie wnosimy, aby § 4 pkt 1) lit. b) projektu planu zmodyfikować tak, aby zapis obejmował treść: „na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 7MW dopuszczenie lokalizacji okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, dźwigów i pochylni, wysuniętych przed linią zabudowy na odległość większą niż 1,5 m”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan dopuszcza zachowanie i przebudowę istniejących elementów wysuniętych ponad 1,5 m przed linią zabudowy – zapis wprowadzono po I wyłożeniu.

2) **Treść uwagi:** 3. W § 4 pkt 4) lit. e) projektu planu zapisano: „dopuszczenie lokalizacji:

e) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. f:

o powierzchni nie większej niż $1,2\text{ m}^2$, sytuowanych równolegle do elewacji budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub o powierzchni nie większej niż $0,6\text{ m}^2$ o długości boku nie większej niż 0,7 m, sytuowanych prostopadle do elewacji budynków na wysokości nie mniejszej niż 2,2 m do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, z uwzględnieniem tiret drugie,

o powierzchni nie większej niż $0,7 \text{ m}^2$, sytuowanych równolegle do elewacji budynku lub na ogrodzeniu na terenach MIM, MN/U i 1U,”

Wnosimy, aby w § 4 pkt 4) lit. e) projektu planu ustalić: „dopuszczenie lokalizacji: e) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. f:

- o powierzchni nie większej niż $1,2 \text{ m}^2$, sytuowanych równolegle do elewacji budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub o powierzchni nie większej niż $0,6 \text{ m}^2$ o długości boku nie większej niż $0,7 \text{ m}$, sytuowanych prostopadle do elewacji budynków na wysokości nie mniejszej niż $2,2 \text{ m}$ do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, z uwzględnieniem tiret drugie,

- o powierzchni nie większej niż $0,7 \text{ m}^2$, sytuowanych równolegle do elewacji budynku lub na ogrodzeniu na terenach MN, MN/U i 1U,

z zastrzeżeniem, że dla terenów 2MW, 3MW, 4MW nie określa się wymogów dotyczących maksymalnej powierzchni i sposobu usytuowania szyldów”, z uwagi na fakt, iż na elewacjach budynków przewidzianych na tych terenach, objętych decyzjami o pozwoleniu na budowę opisanymi w niniejszym piśmie, wyznaczone zostały miejsca przewidziane na szyldy lub reklamy o innych wymiarach i sposobie umieszczenia niż wskazano w projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia dla szyldów oraz zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych mają na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 3) **Treść uwagi:** 4. W § 4 pkt 5 lit. c) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW, z uwzględnieniem pkt 4 lit. m”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 5 lit. c) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW z uwzględnieniem pkt 4 lit. m, z wyjątkiem ogrodzeń na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizację ogrodzeń.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz ogrodzeń dla osiedli wielorodzinnych na obszarze miasta ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 4) **Treść uwagi:** 5. W § 4 pkt 5) lit. d) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach dróg, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 5 lit. d) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach dróg, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu, i z wyjątkiem

ogrodzeń na terenach 4KDW i 11KDWxs”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizację ogrodzeń.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz ogrodzeń dla osiedli wielorodzinnych (w tym także dla położonych na ich terenie dróg wewnętrznych) na obszarze miasta ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 5) **Treść uwagi:** 6. W § 4 pkt 5) lit. g) projektu planu zapisano: „zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach MN, MN/U, MW, MW/U, UO, UK, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 9U, ZŁ, ZO, E, G i K”.

Wnosimy, aby w § 4 pkt 5 lit. g) projektu planu ustalić: „zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach MN, MN/U, 1MW, 6MW, MW/U, UO, UK, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 9U, ZŁ, ZO, E, G i K”, z uwagi na fakt, iż na elewacjach budynków przewidzianych na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, objętych decyzjami o pozwoleniu na budowę opisanymi w niniejszym piśmie, wyznaczone zostały miejsca szyldy lub reklamy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych (jak i ustalenia dla szyldów) ma na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 6) **Treść uwagi:** 7. W § 5 pkt 3) lit. b) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się lokalizację: (...) b) stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m na terenach 6U, 4MW, 5MW i 1MW/U, przy czym w strefie zieleni zwartej na terenie 6U wymaga się zachowania istniejących zadrzewień”.

Wnosimy, aby § 5 pkt 3) lit. b) projektu planu zmodyfikować w taki sposób, aby ustalał on: „lokalizację” (...) b) stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m na terenach 6U i 1MW/U, przy czym w strefie zieleni zwartej na terenie 6U wymaga się zachowania istniejących zadrzewień”, z uwagi na fakt, iż na terenach 4MW oraz 5MW decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie nie przewidują lokalizacji stref zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefa zieleni stanowić ma izolację od pętli tramwajowej.

- 7) **Treść uwagi:** 8. W § 5 pkt 4) projektu planu zapisano: „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie i uzupełnienie

istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b oraz pkt 5”.

Wnosimy, aby w § 5 pkt 4) projektu planu ustalić: „zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b oraz pkt 5, z wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 4KDW i 11KDW_{xs}, dla których - w przypadku usunięcia zadrzewień - określa się wymóg wprowadzenia nowych nasadzeń w obrębie całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego na terenach o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 4KDW i 11DW_{xs}”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza nowe zadrzewienia na terenach MW, jednakże w pierwszej kolejności ustala ochronę istniejących zadrzewień.

- 8) **Treść uwagi:** 9. W § 9 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;”.

Wnosimy, aby w § 9 pkt 3) projektu planu ustalić: „powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 7MW, dla których określa się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% łącznej powierzchni tych terenów”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzja o warunkach zabudowy opisana w niniejszym piśmie przewiduje wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do obszaru całego zamierzenia budowlanego -osiedla mieszkaniowego realizowanego na terenach o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i części terenu 7MW, a decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie uwzględniają w tym zakresie wymóg wynikający z decyzji o warunkach zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wymagania planu należy spełnić w odniesieniu do każdej działki budowlanej (co nie wyklucza, że cały teren może stanowić jedną działkę budowlaną).

- 9) **Treść uwagi:** 10. W § 9 pkt 5) lit. b) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się wysokość budynków mieszkalnych od 12 do 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych na terenach 2MW, 3MW, 4MW i 7MW;”

Wnosimy, aby w § 9 pkt 5) lit. b) projektu planu ustalić: „od 12 do 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych na terenach 2MW, 3MW, 4MW i 7MW. Do wysokości tej nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachach budynków, służących do ich samodzielnego użytkowania”, z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizowanie na dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, wysokość których - wraz z wysokością budynku - może przekraczać wskazane w projekcie planu wartości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w planie wysokość budynków jest określana zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 10) **Treść uwagi:** 11. W § 9 pkt 5) lit. c) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się wysokość budynków mieszkalnych od 8 do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenach 5MW i 6MW;”

Wnosimy, aby w § 9 pkt 5) lit. c) projektu planu ustalić: „od 8 do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenach 5MW i 6MW. Do wysokości tej nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachach budynków, służących do ich samodzielnego użytkowania” , z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie przewidują lokalizowanie na dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, wysokość których - wraz z wysokością budynku - może przekraczać wskazane w projekcie planu wartości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w planie wysokość budynków jest określana zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 11) **Treść uwagi:** 12. W § 9 pkt 11) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się; (...) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 21 pkt 15-17”.

Wnosimy, aby w § 9 pkt 11) projektu planu ustalić: „zapewnienie stanowisk postojowych: dla terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW zgodnie z § 21 pkt 15, a dla pozostałych terenów MW zgodnie z § 21 pkt 15-17.”, z uwagi na fakt, iż na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW decyzja o warunkach zabudowy opisana w niniejszym piśmie nie określała wymogów zakresie zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów oraz miejsc do przeładunku towarów, a decyzje o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie uwzględniają w tym zakresie wymóg wynikający z decyzji o warunkach zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg stanowisk postojowych dla rowerów tak jak na innych terenach MW. Wymagane dodatkowe miejsca do przeładunku wynikają ze specyfiki zabudowy usługowej.

- 12) **Treść uwagi:** 13. W § 14 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów E ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;”

Wnosimy, aby w § 14 pkt 3) projektu planu ustalić: „powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 5E, 8E, 9E, dla których takiego wymogu nie określa się”, z uwagi na fakt, iż zagospodarowanie tych terenów zostało zrealizowane, a stacje transformatorowe posadowione.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej służy m.in. właściwej retencji wód opadowych.

- 13) **Treść uwagi:** 14. W § 19 pkt 3) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów KDW, KDWxs, KDWx i KDWpp ustala się: (...) na terenach 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m (...)”

a) na terenie 4KDW dodatkowo dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych,

b) zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 4KDW z terenem KD-Lt;”

Wnosimy, aby w § 19 pkt 3) projektu planu ustalić: „na terenach 2KDW, 3KDW, 5KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-

jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a na terenie 4KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, przy czym:

- a) na terenie 4KDW dodatkowo dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych,
- b) zakazuje się powiązań dla ruchu samochodowego terenu 4KDW z terenem KD-Lt;”, z uwagi na fakt, iż na terenie 4KDW decyzje o pozwoleniu na budowę nie przewidują lokalizacji ani pieszo-jezdni, ani chodnika.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg chodnika lub pieszo-jezdni ze względu na otoczenie budynków mieszkalnych. Po I wyłożeniu dodano już dopuszczenie stanowisk postojowych.

- 14) **Treść uwagi:** 15. W § 19 pkt 7) projektu planu zapisano „W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów KDW, KDWxs, KDWx i KDWpp ustala się: (...) na terenach 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs i 11KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;”

Wnosimy, aby w § 19 pkt 7) projektu planu ustalić: „na terenach 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na terenie 11KDWxs lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;”, z uwagi na fakt, iż na terenie 11KDWxs decyzje o pozwoleniu na budowę nie przewidują lokalizacji ani pieszo-jezdni, ani chodnika.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymany wymóg pieszo-jezdni lub chodnika ze względu na otoczenie budynków mieszkalnych.

- 15) **Treść uwagi:** 16. W § 21 pkt 15) lit. b) i m) projektu planu zapisano „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań,

(...)

m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-I: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;”

Wnosimy, aby w § 21 pkt 15) lit. b) i m) projektu planu ustalić: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: (...)

b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, dla których ustala się 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, a wymóg spełnienia tego warunku ustala się łącznie dla obszaru całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego na terenach o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 2MW, 3 MW, 4MW, 5MW i części terenu 7MW,”

(...)

m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-I: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, za wyjątkiem terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5 M W, 7MW, dla których ustala się dla projektowanych usług - na 1000 m² - od 10 do 45 stanowisk postojowych, a wymóg spełnienia tego warunku ustala się łącznie dla obszaru całego zamierzenia budowlanego - osiedla mieszkaniowego realizowanego na terenach o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i części terenu 7MW,”

z uwagi na fakt, iż na tych terenach decyzja o warunkach zabudowy opisana w niniejszym piśmie przewiduje miejsca parkingowe w ilości: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, dla projektowanych usług - na 1000 m² - od 10 do 45 miejsc parkingowych - w odniesieniu do całego obszaru objętego decyzją, a decyzje

o pozwoleniu na budowę opisane w niniejszym piśmie uwzględniają w tym zakresie wymóg wynikający z decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskowane ponownie, wyżej opisane zmiany postanowień projektu planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu zapewnią uzyskanie zgodności projektu planu ze wskazanymi na wstępie niniejszego pisma: ostateczną decyzją o warunkach zabudowy oraz ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę wydanymi dla obszaru będącego w posiadaniu mLocum S.A. w Łodzi, tj. terenów oznaczonych 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW w części, 4KDW i 11 KDW_{xs} objętych projektem planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan określa normatywy parkingowy zgodnie z polityką parkingową Miasta.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

- 1) **Treść uwagi:** Uwagi do opracowywanego mpzp „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu. Działka nr 1/11 - teren o symbolu 5MW/U.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu w.wym. projektu mpzp oraz z możliwością zgłoszenia uwag do tegoż, będąc właścicielem działki objętej planem (1/11) w uzupełnieniu mojego pisma z dnia 24.04.2017, po przeanalizowaniu i odsunięciu w czasie, deklarowanych początkowo mieszkaniowych planów inwestycyjnych, składaam następujące uwagi.

1. W par. 4, p. 4, pp e) dopuszczono lokalizację szyldów o ograniczonej do 1.2 lub 0.7 m² (w zależności od usytuowania) powierzchni, a w p. 5, pp g) zakazano lokalizacji urządzeń reklamowych. Proszę uprzejmie o złagodzenie tych zapisów w odniesieniu do istniejących i funkcjonujących obiektów usługowych. Reklama jest bardzo istotnym elementem, wspomagającym, funkcjonowanie mojej firmy. Pozbawienie mnie możliwości przestrzennego wyróżnienia lokalizacji i identyfikacji działalności firmy, może odbić się niekorzystnie na jej wyniku finansowym. Proszę o zastosowanie zapisu jak dla terenu sąsiedniego w stos. do mojej działki, oznaczonego w mpzp jako „8U”, a zawartego w p. 4, pp h).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ograniczenia mają na celu ochronę ład przestrzennego na terenach MW/U.

- 2) **Treść uwagi:**

2. W par. 4, p. 4 , pp k) dopuszczono lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1.5 m. Jest to wysokość zbyt niska dla zapewnienia skutecznej ochrony terenu firmy , poza godzinami jej funkcjonowania. Proszę o dopuszczenie dla istniejących obiektów usługowych możliwości wykonania ogrodzeń wyższych. Np. zgodnie z zapisem w par. 4, p. 4 , pp l) jak dla terenu „6U”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ograniczenia mają na celu ochronę ładu przestrzennego na terenach MW/U.

- 3) **Treść uwagi:** 3. W par. 10, p. 3 jest zapis o dopuszczeniu zachowania i przebudowy istniejących budynków produkcyjnych i magazynów.

Zgodnie z definicją „przebudowy” zawartą w Prawie budowlanym (tekst jednolity opublikowany w Dzienniku Ustaw z 06.07.2017 pod póź. 1332) Rozdz. 1 , Art 3 , p. 7a) cytuję....przebudowa - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego....koniec cyt.

Jak wynika z zacytowanej definicji wprowadzony zapis ogranicza moją swobodę w dysponowaniu nieruchomością i obiektami na niej się znajdującymi, w zakresie rozbudowy i rozwoju firmy. Jest to dla mnie i mojej rodziny źródło utrzymania oraz źródło zasilania podatkami kas: Państwowej i Miejskiej. Brak możliwości rozwoju firmy, a więc i jej rozbudowy i/lub nadbudowy , zgodnie z potrzebami i wymogami Rynku prowadzi do jej regresu i upadku.

W związku z powyższym zdecydowanie wnoszę o zmianę treści zapisu z przebudowa na budowa.

Zgodnie z definicją „budowy” zawartą w Prawie budowlanym (tekst jednolity opublikowany w Dzienniku Ustaw z 06.07.2017 pod póź. 1332) Rozdz. 1 ,Art. 3 , p. 6) cytuję....budowa - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;....koniec cyt.

Tylko taki zapis będzie zgodny z uszanowaniem i zabezpieczeniem praw nabytych dla funkcji zastanych i społecznie użytecznych na danym terenie. Dla uzupełnienia

informuję, iż powierzchnia zabudowy mojej firmy nie przekracza 32 % pow. działki, co daje możliwości inwestowania do sugerowanej przez MPU max. pow. 40%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan dopuszcza tylko zachowanie i przebudowę takich budynków, funkcja produkcyjno-magazynowa jest sprzeczna z funkcją MW/U (kierunek określony w Studium).

- 4) **Treść uwagi:** 4. Z powodów przytoczonych w p. 3. , proszę również o skorygowanie zapisu z par.10 , p. 7 ograniczającego wysokość istniejących obiektów do obecnej wysokości, postuluję o wprowadzenie zapisu o max. wys. 2 kondygnacji, bez określania wys. budynku.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W celu ochrony ładu przestrzennego na terenach MW/U plan wymaga min. 12 m wysokości, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących niższych budynków.

- 5) **Treść uwagi:** 5. W par. 21 , p. 17 , pp c) , d) - autor mpzp określił wymogi ilościowe zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Sposób w jaki sformułowano wymogi jest niejednoznaczny i prowadzi do rozmaitych jego interpretacji przy prowadzeniu procedury wydawania dec. o pozwoleniu na budowę. Ponieważ nie chciałbym dla np. 10 pracowników (wg interpretacji jest to ilość do 100) organizować 32 stanowisk , dlatego proszę o jednoznaczne określenie : np. 1 stanowisko postojowe dla sam. osobowego na 3 zatrudnionych , i podobnie np. 1 stanowisko postojowe dla sam. osobowego na 34 m2 pow. użytkowej biura lub urzędu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan określa normatyw zgodnie z polityką parkingową Miasta.

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Uwagi do opracowywanego mpzp „JUNIKOWO-POŁNOC” w Poznaniu. Działka nr 1/11 - teren o symbolu 5MW/U - uzupełnienie.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu w.wym. projektu mpzp oraz z możliwością zgłoszenia uwag do tegoż , będąc właścicielem działki objętej planem (1/11) w uzupełnieniu mojego pisma z dnia 01.08.2017 wnoszę o :

W przypadku nie uwzględnienia moich uwag (1-5) z poprzedniego pisma (z 01.08.2017), proszę o zmianę zakwalifikowania mojej działki z terenu oznaczonego 5MW/U do terenu sąsiedniego 8U. Motywując swoją prośbę pragnę podkreślić , iż na działce 1/11 chcę nadal rozwijać działalność handlową , która jest źródłem mojego i rodziny utrzymania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka jest przestrzennie integralną częścią terenu 5MW/U, właściciel podczas II wyłożenia złożył uwagę o zwiększenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

5. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną – pełnomocnika Longbridge Green House sp. z o.o. ul. Wynałazek 4B, 02-677 Warszawa i Longbridge Future Polanka sp. z o.o. ul. Wynałazek 4B, 02-677 Warszawa.

- 1) **Treść uwagi:** Wobec trzeciego wyłożenia projektu miejscowego planu „Junikowo-Północ” dla działek nr 5/3, 5/11, 5/17, 11/1, 9/1, 8/1, 8/2 i 9/2 ark. 30 obręb Junikowo będących własnością firm: Longbridge Green House i Longbridge Future Polanka sp. z o.o., których jestem Pełnomocnikiem, przedstawiam stanowisko Właścicieli terenów w stosunku do zapisów projektu planu.

W trzecim wyłożonym projekcie planu działki są położone na:

- działki 5/3, 5/11, 5/17 i 11/1 arkusz 30 na terenie oznaczonym 3 MW/U,
- działki 9/1, 8/1, 8/2 i 9/2 arkusz 30 na terenie oznaczonym 4MW/U,

Zgodnie z procedurą składania uwag wnosimy o zmianę:

1. Zapisów w punkcie 1.b. paragrafu 10 tekstu planu poprzez doprecyzowanie szczególnych warunków realizacji budynków mieszkalnych w strefie lokalizacji budynków usługowych

Wnosimy o zmianę brzmienia w/w punktu na poniższe

„b) w strefach lokalizacji budynków usługowych, wskazanych na rysunku planu, lokalizację wyłącznie budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a-c, z dopuszczeniem lokalizacji garaży wielopoziomowych, części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi oraz części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, których otwory okienne nie będą umieszczone w elewacji wychodzącej na ulicę Smoluchowskiego.”

lub inne zapewniające możliwość realizacji galeriowych budynków mieszkalnych usytuowanych w linii zabudowy od strony ulicy Smoluchowskiego w strefie lokalizacji budynków usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W strefach lokalizacji budynków usługowych – określonych jako strefy ograniczeń funkcji – dopuszczenie lokalizacji części budynków mieszkalnych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, posiadające otwory

okienne wyłącznie poza tymi strefami, z uwzględnieniem stosowania zasad akustyki budowlanej (zmiana nazewnictwa strefy i korekta uwzględniająca pas 1,5 m przed linią zabudowy, w którym możliwe są np. wykusze).

- 2) **Treść uwagi:** 2. Zapisów dotyczących realizacji na terenie 3 MW/U garaży wielopoziomowych.

Wnosimy o zapisanie możliwości realizacji garaży wielopoziomowych na całym terenie 3MWAJ.

Przez teren 3 MW/U przechodzą drogi wewnętrzne z zapisanymi służebnościami na rzecz działek położonych na terenach 6E i 7U. Granica terenu 3MW/U częściowo biegnie po ścianach istniejących budynków. Dla inwestora i projektanta tworzy to sytuację, gdy będzie musiał dokonać gradacji przydatności terenu pod funkcję mieszkaniową. I choć niewątpliwie na całym terenie 3 MW/U możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej to jej atrakcyjność w poszczególnych miejscach będzie zróżnicowana. Będzie to także zależało od rodzaju działalności prowadzonej na przyległych działkach na terenie 7U w momencie realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Nie wykluczamy więc, że korzystnym rozwiązaniem będzie zlokalizowanie w sąsiedztwie zabudowy usługowej właśnie garażu wielopoziomowego, w którym znajdą się miejsca postojowe dla mieszkańców budynków położonych na działkach należących do Grupy Longbridge zarówno na terenie 3MW/U jak i 4MW/U. Rozwiązanie takie jest przez nas rozważane w kontekście zapisanego w planie współczynnika parkingowego, jako korzystniejsze kosztowo w stosunku do budowy parkingów podziemnych pod wszystkimi budynkami.

Prosimy o przychylne rozpatrzenie naszych uwag i tym samym umożliwienie nam zainwestowania na należących do nas działkach

Załączniki:

Wariant koncepcji zagospodarowania terenu 3MW/U - rzuty - 1 formatka

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Lokalizacja garaży wielopoziomowych na terenach MW/U w strefie ograniczeń funkcji ma na celu wytworzenie bariery oddzielającej od projektowanej III ramy komunikacyjnej.

6. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne.

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z najnowszą wersją projektu planu miejscowego, wnioskujemy o wprowadzenie zmian, odnośnie działek 69/1, 69/3 i 69/5 znajdujących się bezpośrednio przy ul. Grunwaldzkiej nr 277, w obrębie terenu oznaczonego jako 3MN/U

w projekcie mpzp. Aktualnie teren ten jest wykorzystywany przez firmę Społem wyłącznie jako teren usługowy co jest w pełni zgodne z potrzebami mieszkańców i regułami urbanistycznymi. Dodatkowo lokalizacja tego typu terenu jest spójna z jego obecnym przeznaczeniem, a dodatkowo stanowi bufor pomiędzy trasą komunikacyjną o dużym natężeniu ruchu i hałas, a terenami zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO- PÓŁNOC” w Poznaniu:

Zmiany w zakresie przeznaczenia terenu z funkcji MN/U na funkcję U działki 69/1, 69/3 i 69/5 zlokalizowanej przy ul. Grunwaldzkiej 277 w obrębie obszaru oznaczonego w projekcie mpzp jako 3 MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W ramach terenu 3MN/U możliwość lokalizacji budynku usługowego, natomiast funkcja wyłącznie usługowa została zakwestionowana przez mieszkańców w trakcie konsultacji społecznych.

7. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

- 1) **Treść uwagi:** 1.Krytycznie odnoszę się do propozycji zmiany przeznaczenia terenu działki, której jestem właścicielem, oznaczonej w nowej wersji planu ZZO na zielen.

Ze względu na położenie pod linią energetyczną drzewa mają mieć do 2m wysokości, co jest absurdem - nie ma takich drzew a krzewy do 2m nie zapewnią korzystającym oczekiwanego cienia.

Uszedł uwadze fakt, że jest to teren pod linią energetyczną Wysokiego Napięcia 110 kV i odpoczynek ludzi, piaskownice dzieci pod nią są niewskazane co nie ma potrzeby wyjaśniać.

Dlatego domagam się zachowania dotychczasowego przeznaczenia tej działki w kontekście skablowania linii energetycznej co jest wyzwaniem nieodległej przyszłości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Podczas I wyłożenia działka stanowiła fragment terenu MN, jednak bez prawa zabudowy ze względu na położenie pod linią wysokiego napięcia. W wyniku rozstrzygnięcia uwag mieszkańców i Zarządu Osiedla z I wyłożenia przywrócono układ komunikacyjny ul. Hrynakowskiego wraz z terenem ZZO (powrót do funkcji ZO jak na etapie II konsultacji społecznych). Ograniczenia nasadzeń wynikają z położenia pod linią wysokiego napięcia, a teren ZZO nie ma na celu spełniania funkcji rekreacyjnej. Plan dopuszcza możliwość skablowania linii wysokiego napięcia.

- 2) **Treść uwagi:** 2. Korzystając z okazji chcę zwrócić uwagę na zupełnie niewykorzystany potencjał, jako park, lasu przylegającego do Osiedla Sienkiewiczowskiego. Mam na myśli racjonalną część tego lasu bezpośrednio przylegającą do ulicy Kiemliczów, Dojście i dojazd możliwy jest aktualnie ulicą Wołodyjowskiego do końca. Wymaga zagospodarowania i zabezpieczenia jak w przeciętnym parku. Wyprzedzająco należy zapytać mieszkańców o sposób wykorzystania, jakie funkcje-rodzaje aktywności chcieliby realizować w ramach jego zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy obszaru opracowania planu.

8. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne i Parafię Rz.-kat. pw. NMP z La Salette.

Treść uwagi: Składamy uwagę do propozycji zag. Przestrzennego ul. Ścinawskiej z mieszkalnej jednorodzinnej na mieszkalną jednorodziną i usługową. Znaczna część usług naszego os. Poznań- Junikowo- Północ zlokalizowana została przy ul. Ścinawskiej, która jest główną ulicą dojazdową do osiedla. Propozycja (nie można odczytać słowa) ul. Ścinawskiej od ul. Grunwaldzkiej do ul.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejące osiedle jednorodzinne, celem planu jest ochrona tego charakteru. Niemniej, zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym może być usytuowany lokal użytkowy (do 30% powierzchni całkowitej budynku). Ponadto plan dopuszcza na terenach MN zachowanie budynków usługowych i warsztatowych oraz lokalizację usług oświaty (żłobki, przedszkola, kluby dziecięce itp.) w parterach budynków. Większa powierzchnia usługowa powinna się koncentrować wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – plan wyznacza tam tereny MN/U i U. Dwie spośród nieruchomości objętych uwagą są położone poza obszarem opracowania planu.

9. Uwaga wniesiona przez LEVANT FOODS Sp. z o.o. ul. Smoluchowskiego 11a, 60-179 Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** W związku z wyłożeniem (obwieszczenie z dnia 5 lipca 2017 roku) do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczącego również działki będącej składnikiem przedsiębiorstwa reprezentowanej przez nas spółki LEVANT FOODS Sp. z o.o., jako właściciel terenu i działającej na tym terenie hurtowni towarów spożywczych, nawiązując do naszego pisma z dnia 24 kwietnia 2017 roku wskazujemy co następuje.

I. Składamy następujące uwagi do terenu oznaczonego w planie jako 8U obejmującego działki o numerach 2/6, 2/8, 2/4,1/4,1/5:

LEVANT FOODS Sp. z o.o. po okresie przemian ustrojowych zakupiła ww. działki z przeznaczeniem do prowadzenia przemysłowej działalności gospodarczej - typ terenu AG. Ponadto w lipcu br. spółka zakupiła kolejną działkę na podstawie obecnie obowiązującego przeznaczenia terenu na działalność przemysłową. Od wielu lat na swoich działkach LEVANT FOODS Sp. z o.o. prowadzi dużą hurtownię artykułów spożywczych używając transportu tirami i furgonetkami. Charakter prowadzonej działalności nie pozwala ograniczać pracy przedsiębiorstwa do kilku godzin dziennie. Mając na względzie właściwości przechowywanej żywności transport oraz praca agregatów chłodniczych odbywa się przez 24h/dobę i 7 dni w tygodniu.

2. Wprowadzanie nowego planu zagospodarowania terenu i arbitralne narzucanie przez miasto przeznaczenia terenu jako usługowego 8U w §3 pkt.5 lit a) ogranicza Spółce:

- a) swobodny wjazd ciężkim transportem przez 24h/dobę,
- b) możliwość prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na bieżącej obsłudze hurtowni spożywczej (odbiór, przeładunek i ekspedycja towarów),
- c) narzuca ograniczenie emisji hałasu (praca agregatów chłodniczych i mroźni oraz urządzeń alarmowych konieczna przez 24h/dobę 7 dni w tygodniu),
- d) możliwości dalszego rozwoju czy rozbudowy firmy w przyszłości, w §11 pkt.2 lit b) dopuszcza się jedynie przebudowę,
- e) możliwości nieograniczonego reklamowania firmy - dopuszczono jedynie jedno urządzenie reklamowe na elewacjach i jedno wolnostojące bez możliwości reklam LED i plazmowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Funkcja produkcyjno-magazynowa jest sprzeczna z funkcją MW/U (kierunek określony w Studium), plan dopuszcza tylko zachowanie i przebudowę budynków produkcyjnych, a ograniczenia w zakresie reklam mają na celu ochronę ładu przestrzennego.

- 2) **Treść uwagi:** II. Wychodząc naprzeciw planowanym zmianom w miejscowym zagospodarowaniu terenu i mając na uwadze podniesienie atrakcyjności terenu dla planowanej okolicznej zabudowy mieszkaniowej rozważamy zmianę przeznaczenia obiektów położonych na ww. działkach z możliwością przebudowy i rozbudowy na centrum rekreacyjno-sportowe nie wyłączając możliwości budowy szpitali, szkół lub innych obiektów użyteczności publicznej.

W związku naszą propozycją, spółka może odstąpić od protestu w sprawie ograniczenia pracy hurtowni artykułów spożywczych oraz działań wskazanych w dalszych punktach niniejszego pisma, pod warunkiem:

- a) uwzględnienia naszych potrzeb do prowadzenia całodobowej działalności usługowej bez ograniczeń pod względem czasu pracy i emisji hałasu,
- b) zapewnienia odpowiednich stref buforowych na obszarach sąsiednich działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową lub usługową oznaczoną w planie jako 4MW/U i 5MW/U. Zapewnienie to miałyby polegać na wprowadzeniu na terenach 4MW/U i 5MW/U, wzdłuż granic tych terenów z terenem 8U, strefy lokalizacji budynków usługowych podobnie jak zostało wprowadzone od strony ul. Smoluchowskiego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Plan przeznacza teren pod zabudowę usługową, umożliwiając realizację np. centrum rekreacyjno-sportowego oraz obiektów użyteczności publicznej, jednak bez żłobków, przedszkoli, szkół, domów opieki społecznej i obiektów zamieszkania zbiorowego (sąsiedztwo układu komunikacyjnego). Przeznaczenie sąsiednich terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i związane z tym wymagane poziomy hałasu w środowisku) jest zgodne ze Studium i nawiązuje do już realizowanej zabudowy przy ulicy Jeleniogórskiej (na terenach MW).

- 3) **Treść uwagi:** III. Wskazujemy jednocześnie iż zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiana, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodą albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Odszkodowanie, o którym mowa w cytowanym przepisie przysługuje za poniesioną rzeczywistą szkodę. W swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy przyjął, że w tym przypadku chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości.

W przypadku zaistnienia stanu faktycznego, polegającego na zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczącego również wskazanych wyżej działek, na których znajdują się zakłady LEVANT FOODS Sp. z o.o. bez uwzględnienia złożonych

wyżej uwag, bezsprzecznym jest, iż dojdzie do szkody w postaci (damnum emergens oraz lucrum cessans), polegającej na:

- a) obniżeniu się wartości nieruchomości
- b) ograniczeniu możliwości rozwoju działalności prowadzonej przez LEVANT FOODS Sp. z o.o.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy zakresu ustaleń planu.

- 4) **Treść uwagi:** IV. Poza wskazanymi wyżej roszczeniami cywilnoprawnymi, w przypadku nie przychylenia się tutejszego organu do złożonych uwag i propozycji spółka rozważa także złożenie:

- a) wezwania do usunięcia naruszenia prawa a w dalszej kolejności:
- b) skargi na akt prawa miejscowego do sądu administracyjnego.

Mając na względzie przysługujące środki obrony interesów oraz praw spółki LEVANT FOODS Sp. z o.o. oraz biorąc jednocześnie pod uwagę chęć polubownego zakończenia sprawy wnoszę o uwzględnienie uwag złożonych w niniejszym piśmie w całości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy zakresu ustaleń planu.

10. Uwaga wniesiona przez Telmech Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Jeleniogórska 8, 60-179 Poznań reprezentowany przez r. pr. Piotra Loretańskiego, Ceranek Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Sp. p. ul. Przemysłowa 41/3, 61-541 Poznań.

Treść uwagi: Niniejszym, działając w imieniu mojego Mandanta, z powołaniem na pełnomocnictwo (w załączeniu), stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 póź. 1073 ze zm.) (dalej zwanym u.p.z.p.), po zapoznaniu się z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓŁNOC” w Poznaniu, zgłaszam uwagi do ww. projektu planu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Jednocześnie wnoszę o dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu z uwzględnieniem Junikowo w Poznaniu, w projekcie planu części terenów oznaczonych symbolem 8 U poprzez:

- przeznaczenie terenów ww. działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową MW/U

UZASADNIENIE

Składający uwagi jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodezyjnym 3 wpisanej w KW PO1P00020088/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V wydział Ksiąg Wieczystych oraz użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodezyjnym 1/12 wpisanej w KW PO1P00170565/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V wydział Ksiąg Wieczystych – w projekcie planu części terenów oznaczonych symbolami 8 U (dalej zwanymi jako działki). W projekcie planu dla działek przyjęto przeznaczenie dla zabudowy usługowej U. Składający uwagi wnosi o przeznaczenie powyższych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową MW/U.

Należy zwrócić uwagę iż działki z dwóch stron są otoczone przez tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową (5 MW/U) natomiast po przeciwnej stronie ulicy Jeleniogórskiej na całym jej odcinku pomiędzy ulicami Grunwaldzką i Kamiennogorską znajdują się tereny przeznaczone w znacznej większości pod zabudowę wielorodzinną (1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MW/U). Również po tej samej stronie ulicy Jeleniogórskiej zaraz za terenami 8 U znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową 4 MW/U. Przedmiotowe działki stanowią niejaka „wyrwę” w terenach 5 MW/U. Zmiana polegająca na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej uporządkuje ład przestrzenny wprowadzając jednolite granice pomiędzy zabudową usługową a wielorodzinną lub usługową. W ten sposób zostanie również w przyszłości dopuszczona możliwość przeznaczenia tych terenów pod zabudowę wielorodzinną co wpisuje się zarówno w tendencje rozwoju najbliższej okolicy jak i kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania. W tym miejscu warto zaznaczyć, iż zgodnie z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania wprowadzonego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku (dalej Studium) przedmiotowe działki powinny zostać przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, zatem proponowana zmiana wpisuje się w przewidywane kierunki rozwoju.

Podkreślenia wymaga fakt, iż proponowana zmiana leży zarówno interesie publicznym jak i indywidualnym, z jednej strony pozostawiając możliwości rozwoju dotychczasowej zabudowy, z drugiej dopuszczając powstanie i rozwój zabudowy wielorodzinnej zgodnej zarówno ze Studium jak i przewagą funkcji mieszkalnej w najbliższej okolicy. Na marginesie powyższych rozważań należy zasygnalizować bardzo liczne i ugruntowane już orzecznictwo sądów w tym temacie: i tak w sentencji Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego

w Warszawie z dnia 28 marca 2014 roku II OSK 518/13 czytamy: „Władztwo planistyczne nie może być traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności.” Zdaniem składającego uwagi proponowana zmiana będzie uwzględnia powyższe w zupełności. Zostaje ona przedstawiona po dogłębnej analizie zarówno prawnej jak i planistycznej z uwzględnienie specyfiki terenów północnej części Junikowa.

Wobec powyższych argumentów należy wskazać, iż przedstawione wyżej uwagi zasługują w pełni na uwzględnienie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Działka nr 1/12 jest już przeznaczona pod zabudowę MW/U w celu spójnego zagospodarowania kompleksu nieruchomości przy ul. Smoluchowskiego, natomiast dalsze poszerzanie zasięgu funkcji mieszkaniowej (na działce nr 3) jest niewskazane ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo intensywnej działalności gospodarczej na terenie 8U, także w kontekście uwag LEVANT FOODS SP. Z O.O.