

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” – część F w Poznaniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471, 782 i 1378) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

**Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

**1. uwaga dotyczy:** Dodanie do fragmentów projektów, w których mowa o ochronie drzew zapisu, nakazującego na terenach obejmujących przyszły pas drogowy obowiązek zastosowania takiej technologii (np. kanały techniczne) oraz takiego umiejscowienia infrastruktury podziemnej, aby możliwe było z każdej strony jezdni zasadzenie szpalera drzew. Projekt zakłada obecnie „ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń” oraz dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej bez żadnych ograniczeń. Zgodnie z informacjami udzielonymi w trakcie dyskusji publicznej, jest to standardowy zapis stosowany obecnie w Poznaniu. Zaproponowane w trakcie spotkania sformułowanie, wzorowane na obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Poznania – Gajowa”, zakładające zakaz sytuowania, budowy lub rozbudowy elementów sieci uzbrojenia technicznego, które spowodują konieczność wycięcia istniejących drzew, zostało ocenione przez pracownika MPU jako potencjalnie uniemożliwiające budowę części obiektów. Wskazano też, że dla inwestora i miasta mniej kosztowne jest unikanie wycinki niż jej dokonywanie. Doświadczenie pokazuje jednak, że drzewa wycinane są nagminnie (zwłaszcza że ochrona przed wycinką obejmuje od niedawna tylko bardzo duże okazy), a także - że w całym centrum Poznania drzew przyulicznych jest coraz mniej, ponieważ sposób kładzenia sieci infrastruktury uniemożliwia ich sadzenie. Drzewa przyuliczne, które są wycinane lub obumierają, nie mogą więc prawie nigdy zostać zastąpione przez nowe gatunki, a jedyną szansą na zmianę takiego stanu rzeczy są zwykle bardzo kosztochłonne przebudowy całej ulicy, wraz z przełożeniem sieci. W rezultacie kolejne jeżyckie ulice, które dawniej miały charakter alei drzewnych, są ogołoczone z drzew, co znacząco zmniejsza komfort zamieszkiwania, zwłaszcza w sytuacji

zmian klimatycznych. Dlatego aby zapobiec takiej sytuacji w nowo planowanym kwartale Jeżyc plan powinien koniecznie uniemożliwić tego typu działanie. Sformułowanie może brzmieć tak, by nie stanowił przeszkody dla realizacji inwestycji, lecz jedynie zmuszać do tego, by podczas planowania i wykonywania tych sieci, które biegną w pasie drogowym oraz przyłączy do budynków zaprojektować je w odpowiedniej technologii i miejscu - takich, które będą następnie pozwalać w pasie drogowym na nasadzenia drzew. Tego typu rozwiązania są technicznie możliwe.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wprowadzenie zapisów przesądających rozwiązania technologiczne oraz sposób przeprowadzenia infrastruktury technicznej może znacząco ograniczyć jej właściwe zaprojektowanie oraz dostosowanie do istniejących warunków, które są analizowane na etapie szczegółowego projektu budowlanego. Ponadto ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu stronach jezdni w planie miejscowym uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwia nasadzenie drzew. Jednak ostateczne urządzenie pasów drogowych pozostawione zostaje gestii Zarządu Dróg Miejskich, który dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego danej drogi przeanalizuje możliwość zasadzenia drzew lub krzewów. Projekt planu nie zakazuje wprowadzania nowej zieleni na terenie planu, a dalsze poszerzanie pasów drogowych ulic publicznych powodowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

**2. uwaga dotyczy:** Zabezpieczenie przy wszystkich drogach znajdujących się na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejsca na wprowadzenie co najmniej jednostronnych, a optymalnie - dwustronnych szpalerów drzew, tj. zmiana treści § 12 pkt 3 dla terenu KD-L i § 12 dla terenu KD-D. Szpalery drzew przyulicznych to niezwykle ważny element, który dawniej znajdował się przy prawie wszystkich głównych ulicach Jeżyc. W projekcie szpalery znajdują się tylko w kilku miejscach i z jednej strony drogi/ciągu. Oczywiście zaprojektowanie szerszych dróg generuje dodatkowe koszty związane z wykupem i ewentualnymi odszkodowaniami. Jednakże przedmiotowe plany nieodwracalnie zadecydują o przyszłości tej części Jeżyc co najmniej na dziesięciolecie. Aby zapewnić komfort zamieszkiwania oraz komfort korzystania z chodników i zachęcić do używania ich w celu przemieszczania się w kierunku przystanków komunikacji publicznej potrzebny jest przynajmniej rząd drzew, który bardzo wyraźnie zmniejszy temperaturę w upalne dni, zapewniając cień. Należy też zauważyć, że sporządzona w 2018 r. prognoza finansowa dla

obu procedowanych obecnie planów (cz. E i F) w przyjętej w prognozie perspektywie czasowej zakładała zysk dla Miasta w wysokości 9 mln złotych.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu stronach jezdni w planie miejscowym uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwi nasadzenie drzew. Jednak ostateczne urządzenie pasów drogowych pozostawione zostaje gestii Zarządu Dróg Miejskich, który dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego danej drogi przeanalizuje możliwość zasadzenia drzew lub krzewów. Projekt planu nie zakazuje wprowadzania nowej zieleni na terenie planu, a dalsze poszerzanie pasów drogowych ulic publicznych powodowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

**3. uwaga dotyczy:** Wprowadzenie stosowania geokraty, tj. zmiana treści § 13 pkt 13). Stosowanie nawierzchni przepuszczalnych sprzyja retencji wody i jest zgodne z obowiązującym Planem Adaptacji do Zmian Klimatycznych.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala zagospodarowanie powierzchnią biologicznie czynną wszystkich powierzchni terenów wolnych od utwardzenia, ograniczając w ten sposób możliwość realizacji powierzchni nieprzepuszczalnych i uniemożliwiających procesy wegetacji. Przy lokalizowaniu stanowisk postojowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna może zostać wykonana na różne sposoby. Lepszym rozwiązaniem niż geokraty może okazać się przedzielanie grupy stanowisk postojowych fragmentami terenu zagospodarowanymi w 100% zielenią wraz z drzewami. Zapis o obowiązku stosowania geokraty ograniczy możliwości wykorzystania również innych rozwiązań technicznych czy materiałów budowlanych, które mogą być bardziej funkcjonalne oraz lepiej spełniać swoje zadania w zakresie odprowadzania wód deszczowych lub zwiększania powierzchni biologicznie czynnej.

**4. uwaga dotyczy:** Ustanowienie minimalnej szerokości chodnika przy tych drogach, które nie będą miały charakteru pieszojezdni, na minimum 2m. Przedmiotowy projekt określa tego typu wymaganie tylko dla terenu KDWxs. W świetle częstej praktyki, polegającej na tworzeniu chodników o szerokości 1,5m lub mniejszej, które są niekomfortowe dla pieszych i nie spełniają obowiązujących w Poznaniu Standardów dostępności przestrzeni publicznej, ważne wydaje się wskazanie w planie, że wymóg ten dotyczy wszystkich dróg.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Minimalna szerokość chodnika lokalizowanego przy krawędzi jezdni jest zapewniona przez przepisy odrębne i wynosi 2 m. W zapisach mpzp nie można powielać przepisów ustaw i rozporządzeń.

**5. uwaga dotyczy:** Odtworzenie cieków wodnych (Seganki).

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan dopuszcza realizację błękitnej infrastruktury, m.in. poprzez dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych, ustalenie zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia oraz ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych obszarach. W ramach terenów zieleni plan umożliwia przeprowadzenie cieków lub lokalizację zbiorników wodnych. Elementy te są również częścią powierzchni biologicznie czynnej. Obligatoryjność odtworzenia cieków wymagałaby wprowadzenia w projekcie zasadniczych zmian w obrębie wielu terenów inwestycyjnych i poszerzenia pasa drogowego ulicy tzw. Nowej Nad Seganką. To wymagałoby ponowienia całej procedury planistycznej oraz ponownego oszacowania zwiększonych kosztów budżetu Miasta wynikających z ustaleń uchwalonego planu.

## § 2

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**uwaga dotyczy:** Wnoszę zastrzeżenia do opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce-Północ” część E oraz „Jeżyce-Północ” część F w Poznaniu. w związku ze znacznym obniżeniem wartości należących do mnie nieruchomości, oznaczonych w ww. planach symbolem KD-L - teren drogi publicznej klasy lokalnej oraz symbolem ZP – teren zieleni urządzonej, w porównaniu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” oraz poprzednimi założeniami planistycznymi.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zatw. Uchwałą Nr LXXIII137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. przedmiotowe nieruchomości znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia.

W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1994 r., zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Poznania nr X/58/II/94 z dnia 06.12.1994 r. przedmiotowe nieruchomości znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem LSM2.mu - teren zabudowy śródmiejskiej mieszkalno-usługowej ogólnomiejskiej (centrowej)

położony w rejonie śródmieścia mieszkalno-usługowego w strefie wewnętrznej intensywnego zagospodarowania usługowego.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W trakcie prowadzonej procedury planistycznej projekt planu był prezentowany podczas konsultacji społecznych oraz dyskusji publicznej. Ponadto organizowane były liczne spotkania z zainteresowanymi osobami oraz z Radą Osiedla Jeżycy. W czasie spotkań wielu mieszkańców przedstawiało problemy takie jak brak zieleni w mocno zurbanizowanych Jeżycach oraz ograniczony dostęp do terenów rekreacyjnych, a także potrzebę utworzenia parku. Dlatego też przyjęto założenia projektowe zmierzające do wytworzenia funkcjonalnych kwartałów zabudowy, nawiązujących do układu urbanistycznego Jeżyc z poszanowaniem istniejącej zieleni. Na przedmiotowych działkach od wielu lat występuje liczne skupisko drzew i krzewów, tworzące wartościową z ekologicznego punktu widzenia przestrzeń zieleni. W związku z powyższym zasadne jest zaprojektowanie w tym miejscu terenu zieleni urządzonej, który zachowa istniejącą zielen, zwiększy powierzchnię biologicznie czynną zwartej struktury zabudowy Jeżyc oraz poprawi dostęp do terenów rekreacyjnych dla nowych i obecnych mieszkańców tej dzielnicy.

### § 3

**Zgłaszający uwagi:** osoby fizyczne

**uwaga dotyczy:** W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu mpzp „Jeżycy – Północ” część E i F w Poznaniu, jako współwłaściciele działek 111/2, 112/1 i 112/2 (KW PO1P/00085316/1) objętych tym projektem składamy uwagi do w/w projektu planu, a mianowicie:

- 1) Obowiązujące aktualne studium 2014 określa charakter przeznaczenia tego terenu jako MW/U na całym przedmiotowym obszarze Jeżyc, co żywotnie pokrywa się z naszymi planami wykorzystania inwestycyjnego w/w działek.
- 2) Projekt planu zmienia zasadniczo przeznaczenie terenu w/w działek z MW/U na ZP, co będzie skutkowało obniżeniem wartości naszej nieruchomości.
- 3) Pozostały obszar objęty projektem planu w obrębie ulic: Dąbrowskiego, Wawrzyńca, Kościelna, Janickiego nadal zachowuje charakter przeznaczenia terenu MW/U, co, biorąc również pod uwagę zasadę „bliskiego sąsiedztwa”, rażąco narusza właśnie nasze prawo do wykorzystania w/w działek zgodnie z pierwotnymi zapisami wynikającymi ze studium 2014.

W związku z powyższym w przypadku uchwalenia MPZP „Jeżyce – Północ” część E i F w opisanym projekcie kształcie zastrzegamy sobie prawo do dochodzenia roszczeń i będziemy składać stosowne odwołanie odszkodowawcze w tym zakresie.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W trakcie prowadzonej procedury planistycznej projekt planu był prezentowany podczas konsultacji społecznych oraz dyskusji publicznej. Ponadto organizowane były liczne spotkania z zainteresowanymi osobami oraz z Radą Osiedla Jeżyce. W czasie wielu mieszkańców przedstawiało problemy takie jak brak zieleni w mocno zurbanizowanych Jeżycach oraz ograniczony dostęp do terenów rekreacyjnych, a także potrzebę utworzenia parku. Dlatego też przyjęto założenia projektowe zmierzające do wytworzenia funkcjonalnych kwartałów zabudowy, nawiązujących do układu urbanistycznego Jeżyc z poszanowaniem istniejącej zieleni. Na przedmiotowych działkach od wielu lat występuje liczne skupisko drzew i krzewów, tworzące wartościową z ekologicznego punktu widzenia przestrzeń zieleni. W związku z powyższym zasadne jest zaprojektowanie w tym miejscu terenu zieleni urządzonej, który zachowa istniejącą zieleń, zwiększy powierzchnię biologicznie czynną zwartej struktury zabudowy Jeżyc oraz poprawi dostęp do terenów rekreacyjnych dla nowych i obecnych mieszkańców tej dzielnicy.

**§ 4**

**Zgłaszający uwagi:** APATOR POWOGAZ S.A., ul. Klemensa Janickiego 23/25, 60-542 Poznań

**1. uwaga dotyczy:** Prosimy o ustalenie wysokości budynków na obszarze 1MW/U, określonej w § 8 pkt 5), na 22,5 m, do analogicznej wysokości jak wskazanej projektem planu na obszarach 2MW/U i 3MW/U.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości oraz intensywności do charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i towarzyszącymi jej usługami w parterach. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy

zgłaszali potrzebę intensyfikacji i zwiększenia wysokości zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali potrzeby projektowania nowych terenów zieleni oraz zmniejszenia wysokości i intensywności nowej zabudowy. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry określone w planie umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Zwiększenie parametrów ustalonych w planie umożliwi powstanie zabudowy, która nie będzie nawiązywała do zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach, oraz może przyczynić się do zerwania wypracowanego kompromisu.

**2. uwaga dotyczy:** Z uwagi na powyższe prosimy dla terenu 1MW/U, w strefach wyższej zabudowy A, określonej w § 8 pkt 5 lit a) tiret pierwsze, o ustalenie wysokości budynków na 25,5 m.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości oraz intensywności do charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i towarzyszącymi jej usługami w parterach. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji i zwiększenia wysokości zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali potrzeby projektowania nowych terenów zieleni oraz zmniejszenia wysokości i intensywności nowej zabudowy. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry określone w planie umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Zwiększenie parametrów ustalonych w planie umożliwi powstanie zabudowy, która nie będzie nawiązywała do zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach, oraz może przyczynić się do zerwania wypracowanego kompromisu.

**3. uwaga dotyczy:** Prosimy o doprecyzowanie zapisu § 4 ust. 1 pkt 3 lit. b), poprzez podanie minimalnego udziału lokali usługowych w pierzei usługowej na poziomie 20%, proponowana treść zapisu: „b) lokali usługowych w pierzejach usługowych, wskazanych na rysunku planu, usytuowanych w parterach budynków, na nie mniej niż 20 % długości elewacji budynku”.

#### UZASADNIENIE

Ad 1. Jak wynika z tekstu planu, autorzy planu zakładali dla, że dla budynków o wysokości 21,0 m ilość kondygnacji wynosić będzie siedmiu. Świadczy o tym m.in. zapis § 8 pkt 5 lit c) tiret pierwsze w którym mowa jest o szóstej i siódmej kondygnacji. Dzisiejszy standard projektowania mieszkań, jeżeli chodzi o wysokość pomieszczeń, to więcej niż przewidziane w warunkach technicznych 2,5 m. Jest to min. 2,65 m w świetle pomieszczenia, a często i więcej, gdyż poprawia 10 znacznie komfort zamieszkiwania. Przy takiej wysokości i grubości stropu z wszystkimi warstwami ok. 0,40 m, nie da się w budynku o wysokości 21,0 m zaprojektować siedmiu kondygnacji mieszkań o opisanym standardzie. Zwracamy uwagę, że nasz wniosek o zwiększenie dopuszczalnej minimalnej wysokości do 21 ,0 m nie jest oparty na chęci zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy, lecz na chęci poprawienia standardu mieszkań oferowanych mieszkańcom Poznania.

Ad 2. Autorzy planu w strefach wyższej zabudowy "A", lokalizowanych w narożnikach kwartałów zabudowy przewidują zabudowę wyższą o 3,0 m od otaczającej zabudowy. Zatem uwzględniając wniosek jw., wskazane jest również podniesienie o tę samą wartość dopuszczalnej wysokości budynków w strefie dominant „A”, tak aby była możliwa tam lokalizacja i prawidłowe zaprojektowanie dominant wskazanych w planie, jako elementy kompozycji urbanistycznej.

Ad 3. Określenie minimalnej długości budynku, jaką należy przeznaczyć na usługi , z jednej strony da gwarancję , że przylegający ciąg komunikacyjny będzie miał charakter usługowy, a z drugiej strony pozwoli inwestorowi na bardziej elastyczne - dostosowane do potrzeb i możliwości rynku - projektowanie pierzei usługowej Ciągi komunikacyjne pozbawione obudowy w postaci usług są równie nieatrakcyjne, jak lokale usługowe latami stojące puste. Dlatego zaproponowany przez nas zapis uważamy za rozwiązanie kompromisowe w tym zakresie. Pozwoli to również na prawidłowe zaprojektowanie pierzei położnych przy ciągach komunikacyjnych o dużych spadkach istniejącego terenu przewidzianego pod te ciągi. Np. pas drogowy ulicy, oznaczony symbolem KD-L i ciąg pieszy oznaczony symbolem kxr mają pochylenie ok. 5%. Na koniec pragniemy zauważyć, że szybkie uchwalenie planu miejscowego jest dla inwestora równie istotną sprawą, jak skorygowanie i poprawienie zapisów planu. Inwestor biorąc powyższe pod uwagę informuje, że gdyby okazało się,



iż spośród wszystkich złożonych uwag do planu, tylko nasze powyższe uwagi mogą być uwzględnione, ale spowodowałyby to konieczność przeprowadzenia ponownych uzgodnień i opiniowania, a następnie kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co z kolei przesunęłoby termin uchwalenia planu - to w takiej sytuacji - prosimy nie uwzględniać powyższych uwag, aby plan mógł być uchwalony szybciej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości oraz intensywności do charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i towarzyszącymi jej usługami w parterach. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji powierzchni i funkcji mieszkalnej. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali potrzeby projektowania nowych terenów zieleni oraz zmniejszenia intensywności nowej zabudowy mieszkalnej. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry oraz funkcje określone w planie umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Umożliwienie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w parterach budynków zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz przestrzeniach publicznych przyczyni się do powstania zabudowy, która nie będzie nawiązywała do zabudowy posiadającej usługi w parterach, zlokalizowanej na Jeżycach, oraz może doprowadzić do zerwania wypracowanego kompromisu.

**§ 5**

**Zgłaszający uwagi:** Rada Osiedla Jeżyce

**1. uwaga dotyczy:** Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego Jeżyce Północ cz. E i F zadecydują o przyszłości dużego fragmentu centrum Poznania, który zostanie zagospodarowany niemal od zera. To niepowtarzalna szansa na zaprojektowanie go tak, aby mimo niesprzyjającego kształtu prawa, regulującego kwestie zagospodarowania

przestrzennego był on w zgodzie z obowiązującą Strategią Rozwoju Miasta oraz Planem Adaptacji do Zmian Klimatu oraz uwzględniał historyczny charakter Jeżyc.

Osiedle Jeżyce ma najniższy współczynnik zieleni przypadającej na mieszkańca ze wszystkich osiedli śródmiejskich i jeden z niższych wskaźników w całym mieście, a intensyfikacja i gęstość zabudowy rośnie i będzie w najbliższym czasie rosła. Tymczasem zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Poznania 2020+, jednym z 5 priorytetów dla Miasta są „Zielone, mobilne miasto” i „Przyjazne osiedla”, a więc m. in. racjonalne korzystanie z zasobów środowiskowych oraz ich odzyskiwanie (kierunek interwencji 3.7), rozwijanie form ochrony przyrody oraz edukacji przyrodniczej (kierunek 3.9), zapewnienie wysokiej jakości lokalnej oferty kulturalnej, sportowo-rekreacyjnej, usług społecznych i oświatowych na osiedlach (kierunek 4.2), wspieranie rewitalizacji i tworzenia nowych otwartych przestrzeni publicznych (kierunek 4.4).

Proponowane zmiany w projektach przedmiotowych planów miejscowych są zgodne ze wskazanymi zapisami Strategii i pozwoliłyby choć częściowo zrekompensować skutki intensyfikacji zabudowy na Osiedlu Jeżyce, a także - realizować obowiązujący Plan Adaptacji do zmian klimatu dla miasta Poznania (Uchwała Rady Miasta Poznania nr X/144/VIII/2019 z dnia 16 IV 2019). Zadbanie o odpowiednie warunki dla ruchu pieszego jest dodatkowo niezbędne do realizacji kluczowych założeń opracowywanej właśnie Polityki Mobilności Transportowej Miasta Poznania.

Uzasadnienie dla wniosków zawartych w załączniku do uchwały jest następujące.

Dodanie do fragmentów projektów, w których mowa o ochronie drzew zapisu, nakazującego na terenach obejmujących przyszły pas drogowy obowiązek zastosowania takiej technologii (np. kanały techniczne) oraz takiego umiejscowienia infrastruktury podziemnej, aby możliwe było z każdej strony jezdni zasadzenie szpaleru drzew.

Projekt zakłada obecnie .ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń oraz dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej bez żadnych ograniczeń. Zgodnie z informacjami udzielonymi w trakcie dyskusji publicznej, jest to standardowy zapis stosowany obecnie w Poznaniu.

Zaproponowane w trakcie spotkania sformułowanie, wzorowane na obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Śródmieście Poznania - Gajowa, zakładające zakaz sytuowania, budowy lub rozbudowy elementów sieci uzbrojenia technicznego, które spowodują konieczność wycięcia istniejących drzew, zostało ocenione przez pracownika MPU jako potencjalnie uniemożliwiające budowę części obiektów.

Wskazano też, że dla inwestora i miasta mniej kosztowne jest unikanie wycinki niż jej dokonywanie. Doświadczenie pokazuje jednak, że drzewa wycinane są nagminnie (zwłaszcza że ochrona przed wycinką obejmuje od niedawna tylko bardzo duże okazy), a także – że w całym centrum Poznania drzew przyulicznych jest coraz mniej, ponieważ sposób kładzenia sieci infrastruktury uniemożliwia ich sadzenie. Drzewa przyuliczne, które są wycinane lub obumierają, nie mogą więc prawie nigdy zostać zastąpione przez nowe gatunki, a jedyną szansą na zmianę takiego stanu rzeczy są zwykle bardzo kosztochłonne przebudowy całej ulicy, wraz z przełożeniem sieci. W rezultacie kolejne jeżyckie ulice, które dawniej miały charakter alei drzewnych, są ogołoczone z drzew, co znacząco zmniejsza komfort zamieszkiwania, zwłaszcza w sytuacji zmian klimatycznych. Dlatego aby zapobiec takiej sytuacji w nowo planowanym kwartale Jeżyc plan powinien koniecznie uniemożliwić tego typu działanie . Sformułowanie może brzmieć tak, by nie stanowiło przeszkody dla realizacji inwestycji, lecz jedynie zmuszać do tego, by podczas planowania i wykonywania tych sieci, które biegną w pasie drogowym oraz przyłączy do budynków zaprojektować je w odpowiedniej technologii i miejscu - takich, które będą następnie pozwalać w pasie drogowym na nasadzenia drzew. Tego typu rozwiązania są technicznie możliwe.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wprowadzenie zapisów przesądających rozwiązania technologiczne oraz sposób przeprowadzenia infrastruktury technicznej może znacząco ograniczyć jej właściwe zaprojektowanie oraz dostosowanie do istniejących warunków, które są analizowane na etapie szczegółowego projektu budowlanego. Ponadto ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu stronach jezdni w planie miejscowym uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwia nasadzenie drzew. Jednak ostateczne urządzenie pasów drogowych pozostawione zostaje gestii Zarządu Dróg Miejskich, który dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego danej drogi przeanalizuje możliwość zasadzenia drzew lub krzewów. Projekt planu nie zakazuje wprowadzania nowej zieleni na terenie planu, a dalsze poszerzanie pasów drogowych ulic publicznych powodowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

**2. uwaga dotyczy:** zadbanie o to, aby miejski plac, leżący w obszarze gęstej, wysokiej zabudowy, miał choć częściowo charakter zielony, tj. w § 10 dodanie punktu 4): udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 15%” oraz punktu

5): „Lokalizację rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu” - na rysunku planu należy nanieść orientacyjną lokalizację rzędów drzew z każdej strony terenu oznaczonego symbolem „kp”.

W ten sposób proponuje się zadbać o choć minimalną obecność zieleni w tej ważnej przestrzeni publicznej i ważnym ciągu pieszym, prowadzącym do komunikacji miejskiej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Teren kp jest terenem miejskim, na którym zaprojektowano plac miejski, powiązany dojazdami z ul. Dąbrowskiego i projektowaną ulicą tzw. Nową Nad Seganką. Plan nie ustala, ale też nie zabrania, wprowadzenia na nim powierzchni biologicznie czynnej i zasadzenia drzew. Ostateczna forma zagospodarowania tej przestrzeni będzie efektem szczegółowego projektu budowy placu i na tym etapie współpraca z mieszkańcami i Radą Osiedla może przynieść oczekiwany efekt. Skala planu miejscowego jest zbyt ogólna, żeby precyzyjnie decydować o poszczególnych nasadzeniach drzew lub lokalizacji zieleni w kompozycji placu. Zagospodarowanie tego placu – ze względu na jego położenie, powiązanie z układem ciągów pieszych i znaczenie dla nowej części Jeżyc – powinno być przedmiotem konkursu lub otwartych konsultacji społecznych, współdecydujących o docelowym podziale przestrzeni między funkcjami: publiczną, komunikacyjną, gastronomiczną i przyrodniczą.

**3. uwaga dotyczy:** Wprowadzenie stosowania geokraty, tj. zmiana treści § 13 pkt 13). Stosowanie nawierzchni przepuszczalnych sprzyja retencji wody i jest zgodne z obowiązującym Planem Adaptacji do Zmian Klimatycznych.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala zagospodarowanie powierzchnią biologicznie czynną wszystkich powierzchni terenów wolnych od utwardzenia, ograniczając w ten sposób możliwość pojawienia się powierzchni nieprzepuszczalnych i uniemożliwiających procesy wegetacji. Przy lokalizowaniu stanowisk postojowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna może zostać zrealizowana na różne sposoby. Lepszym rozwiązaniem niż geokraty może okazać się przedzielanie grupy stanowisk postojowych fragmentami terenu zagospodarowanymi w 100% zielenią wraz z drzewami. Zapis o obowiązku stosowania geokraty ograniczy możliwości wykorzystania również innych rozwiązań technicznych czy materiałów budowlanych, które mogą być bardziej funkcjonalne oraz lepiej spełniać swoje zadania w zakresie odprowadzania wód deszczowych lub zwiększania powierzchni biologicznie czynnej.

**4. uwaga dotyczy:** Zachowanie drzew rosnących na południowej części działki 16/2, przy granicy z działkami 17/3 i 17/4, tj. dodanie odpowiedniego punktu dotyczącego obszaru

1MW/U i oznaczeń na rysunku planu Inwestycje drogowe i mieszkaniowe na północy Jeżyc doprowadzą do wycinki co najmniej setek drzew i radykalnego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. To zrozumiałe, że Miasto musi działać w ramach istniejących stosunków własnościowych oraz przepisów regulujących kwestie zagospodarowania przestrzennego oraz minimalizować koszty ewentualnych odszkodowań. Dla komfortu zamieszkiwania mieszkańców Jeżyc żyjących w tej okolicy oraz tych, którzy mają się do niej wprowadzić, bardzo ważne jest jednak zachowanie odpowiednich proporcji między powierzchnią zabudowaną i biologicznie czynną, a także - ochronienie tyłu drzew, ile to możliwe. Na wskazanym obszarze są one wyjątkowo bujne i ich wycinka byłaby wielką stratą. W związku z możliwością zgłaszania wniosków dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” - część F, pismem MPU-ORZ1/5044-7/Sef/18 z 17 sierpnia 2020 r. oraz w świetle § 9 ust. 1 pkt 7 lit. h Statutu Osiedla Jeżyce stanowiącego, że Osiedle realizuje zadania w szczególności poprzez opiniowanie koncepcji projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obszaru Osiedla, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Dodatkowo projekt planu zapewnia ochronę i pojawienie się zieleni przez parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Pamiętać należy, że drzewa o dużej wartości chronione są przez przepisy odrębne i wymagane jest uzyskanie pozwolenia na ich wycinkę.

**5. uwaga dotyczy:** Wnioskuje się o wprowadzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Jeżyce – Północ” - część F następujących zmian i uzupełnień:

wzmocnienie ochrony drzew, o której mowa w § 5 ust. 1. lit. c tak. by dla terenów obejmujących przyszły pas drogowy (obszary KD-D, KD-L, KD-Dxs) ustalono obowiązek zastosowania takiej technologii (np. kanały techniczne) oraz takiego umiejscowienia infrastruktury podziemnej, aby faktycznie możliwe było z każdej strony jezdni zasadzenie szpaleru drzew;

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wprowadzenie zapisów przesądających rozwiązania technologiczne oraz sposób przeprowadzenia infrastruktury technicznej może znacząco ograniczyć jej właściwe zaprojektowanie oraz dostosowanie do istniejących warunków, które są analizowane na etapie szczegółowego projektu budowlanego. Ponadto ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu

stronach jezdni w planie miejscowym uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwi nasadzenie drzew. Jednak ostateczne urządzenie pasów drogowych pozostawione zostaje gestii Zarządu Dróg Miejskich, który dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego danej drogi przeanalizuje możliwość zasadzenia drzew lub krzewów. Projekt planu nie zakazuje wprowadzania nowej zieleni na terenie planu, a dalsze poszerzanie pasów drogowych ulic publicznych powodowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

**6. uwaga dotyczy:** w § 10 dodanie punktu 4): „ udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 15%” oraz punktu 5): „lokalizację rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu” - na rysunku planu należy nanieść orientacyjną lokalizację rzędów drzew z każdej strony terenu oznaczonego symbolem kp”.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Teren kp jest terenem miejskim, na którym zaprojektowano plac miejski, powiązany dojazdami z ul. Dąbrowskiego i projektowaną ulicą tzw. Nową Nad Seganką. Plan nie ustala, ale też nie zabrania, wprowadzenia na nim powierzchni biologicznie czynnej i zasadzenia drzew. Ostateczna forma zagospodarowania tej przestrzeni będzie efektem szczegółowego projektu budowy placu i na tym etapie współpraca z mieszkańcami i Radą Osiedla może przynieść oczekiwany efekt. Skala planu miejscowego jest zbyt ogólna, żeby na tym poziomie precyzyjnie decydować o poszczególnych nasadzeniach drzew lub lokalizacji zieleni w kompozycji placu. Zagospodarowanie tego placu – ze względu na jego położenie, powiązanie z układem ciągów pieszych i znaczenie dla nowej części Jeżyc – powinno być przedmiotem konkursu lub otwartych konsultacji społecznych, współdecydujących o docelowym podziale przestrzeni między funkcjami: publiczną, komunikacyjną, gastronomiczną i przyrodniczą.

**7. uwaga dotyczy:** w § 13 dodanie punktu 13): „w przypadku sytuowania na działce zablokowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 5, postuluje się utwardzenie stanowisk postojowych tzw. geokratą zapewniającą min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, wg deklaracji producenta”.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala zagospodarowanie powierzchnią biologicznie czynną wszystkich powierzchni terenów wolnych od utwardzenia, ograniczając w ten sposób możliwość pojawienia się powierzchni nieprzepuszczalnych i uniemożliwiających procesy wegetacji.

Przy lokalizowaniu stanowisk postojowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna może zostać zrealizowana na różne sposoby. Lepszym rozwiązaniem niż geokraty może okazać się przedzielanie grupy stanowisk postojowych fragmentami terenu zagospodarowanymi w 100% zielenią wraz z drzewami. Zapis o obowiązku stosowania geokraty ograniczy możliwości wykorzystania również innych rozwiązań technicznych czy materiałów budowlanych, które mogą być bardziej funkcjonalne oraz lepiej spełniać swoje zadania w zakresie odprowadzania wód deszczowych lub zwiększania powierzchni biologicznie czynnej.

**8. uwaga dotyczy:** zachowanie drzew rosnących na południowej części działki 16/2, przy granicy z działkami 17/3 i 17/4, tj. dodanie odpowiedniego punktu dotyczącego obszaru 1MW/U i oznaczeń na rysunku planu.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Dodatkowo projekt planu zapewnia ochronę i wprowadzenie zieleni przez parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Pamiętać należy, że drzewa o dużej wartości chronione są przez przepisy odrębne i wymagane jest uzyskanie pozwolenia na ich wycinkę.

**9. uwaga dotyczy:** w treści planu lub na rysunku planu należy nanieść czytelnie wartości liczbowe m.in. szerokości dróg publicznych, wewnętrznych oraz pieszo-jezdni, placu miejskiego, a także linii zabudowy.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Rysunki mpzp publikowane są w ustawowej skali (1:1000), co umożliwia dokładny pomiar odległości pomiędzy poszczególnymi liniami. Po uchwaleniu planu rysunek w postaci wektorowej jest umieszczany w Systemie Informacji Przestrzennej Miasta Poznania i wyświetlany na mapach SIP, na których można dokonywać pomiarów z precyzją wektorowej mapy katastralnej.

## § 6

**Zgłaszający uwagi:** FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. K., ul. Jana Henryka Dąbrowskiego, 60-529 Poznań

**1. uwaga dotyczy:** W związku z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce –Północ” część F w Poznaniu, obejmującym swoim zasięgiem nieruchomości, których wieczystym użytkownikiem jest FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa (działki

numer: 25/3, 27/5, 28/2, 29/2, 30/3, 30/5, 59, 32/5, 32/7, obręb 21, [Jeźyce]. arkusz 09) będąc pełnomocnikiem Spółki, składam następujące uwagi dotyczące:

UWAGA OGÓLNA, dotyczy zmiany dopuszczalnej wysokości w strefach wyższej zabudowy „A”, z proponowanych 24 metrów, na 25 metrów.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości oraz intensywności do charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i towarzyszącymi jej usługami w parterach. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji i zwiększenia wysokości zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali potrzeby projektowania nowych terenów zieleni oraz zmniejszenia wysokości i intensywności nowej zabudowy. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry określone w planie umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Zwiększenie parametrów ustalonych w planie umożliwi powstanie zabudowy, która nie będzie nawiązywała do zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach, oraz może przyczynić się do zerwania wypracowanego kompromisu.

**2. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 4, Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

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

2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem:

~~b) wycofania od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 20% długości elewacji budynku o nie więcej niż 2,0 m;~~

NA ZAPIS:

b) wycofania od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30% długości elewacji budynku o nie więcej niż 5,0 m;

UZASADNIENIE:



Zmiana parametru %, podyktowana jest próbą przełamania długiej elewacji wzdłuż drogi wewnętrznej 4KDW (zgodnie z uchwalonym MPZT Jeżyce Północ część - C). natomiast możliwość wycofania elewacji do 5 metrów pozwala na aranżowanie dodatkowych urbanistycznych rozwiązań.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości, intensywności oraz sytuowania do charakteru Jeżyc. Na tym obszarze dominuje zabudowa pierzejowa, zlokalizowana wzdłuż jednolitej linii zabudowy ukształtowanej od strony ciągów komunikacyjnych oraz ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Zgoda na wycofanie znaczącej części elewacji frontowej na głębokość 5 m umożliwi realizację zabudowy, która nie będzie tworzyła uporządkowanej i jednolitej linii zabudowy nawiązującej do struktury urbanistycznej budynków zlokalizowanych na Jeżycach.

**3. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 4, Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

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

4) zakazuje się lokalizacji:

~~f) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300,0 m<sup>2</sup>;~~

NA ZAPIS:

f) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem budynków chronionych planem lub budynków powstałych z przebudowy budynków chronionych planem, na terenie 4MW/U i 3MW/U

UZASADNIENIE:

W związku z zapisami projektu planu MPZT Jeżyce część F. zobowiązani jesteśmy do zachowania istniejącego obiektu od strony ul. Jana Henryka Dąbrowskiego, na terenie 4MW/U, oraz części istniejącej hali magazynowej na terenie 3MW/U.

Istniejący obiekt na terenie 4MW/U planujemy przeprojektować na „Dom Towarowy”, który nie tylko architekturą zewnętrzną, ale także i funkcją nawiązywać będzie do podobnego obiektu jakim był pierwotnie „Dom Towarowy Okrągłak” symbol Miasta Poznania. Istniejąca powierzchnia użytkowa obiektu przeznaczonego do zachowania to ponad 3000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej .

Istniejącą halę magazynową na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U. planujemy zagospodarować w sposób pokazany poniżej. W przypadku braku wprowadzenia poniższej

zmiany do projektu, w sposób znaczący ograniczymy sposób komercjalizacji obiektów, ich szybkiego remontu i przywrócenia mieszkańcom Jeżyc.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w celu ograniczenia lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego ustala zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m<sup>2</sup>. Ponadto na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, po spełnieniu normatywu parkingowego, istnieje możliwość realizacji innego rodzaju usług bez ograniczeń ich powierzchni, np. usług gastronomicznych, sportu i rekreacji, hotelarskich.

**4. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 8. Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U ustala się:

~~1) lokalizację stref wyższej zabudowy A, B, C, wskazanych na rysunku planu na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 6MW/U;~~

NA ZAPIS:

1) lokalizację stref wyższej zabudowy A, B, C, wskazanych na rysunku planu na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 6MW/U,

UZASADNIENIE:

Propozycja wprowadzenia dodatkowej dominanty na rysunku MPZT Jeżyce część F (niebieski prostokąt na poniższym rysunku) w wysokości do 31 metrów, w stosunku do 25 metrów spowoduje przełamanie projektowanej urbanistyki i otwarcie się osi widokowej z ciągu pieszo jezdnego prowadzącego do placu oznaczonego symbolem kp. Wyższa zabudowa w rejonie pozostawionej hali będzie urbanistycznym kontrastem wpływającym na odbiór architektury.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości oraz intensywności do charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i towarzyszącymi jej usługami w parterach. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje

zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji i zwiększenia wysokości zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali potrzeby projektowania nowych terenów zieleni oraz zmniejszenia wysokości i intensywności nowej zabudowy. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry określone w planie umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Zwiększenie parametrów ustalonych w planie umożliwi powstanie zabudowy, która nie będzie nawiązywała do zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach, oraz może przyczynić się do zerwania wypracowanego kompromisu.

**5. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 8, Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U. 2MW/U. 3MW/U, 4MW/U. 5MWIU. 6MW/U ustala się:

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż:

a) 30% na terenach: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U

NA ZAPIS:

a) 25% na terenach: 1 MW/U, 2MWIU, 3MW/U.

UZASADNIENIE:

Proponowana 30% powierzchnia biologicznie czynna, dla zabudowy śródmiejskiej jest duża i bardzo trudna do spełnienia.

Aby osiągnąć wymóg 25% powierzchni biologicznie czynnej, przy zaprojektowaniu niezbędnej infrastruktury technicznej, takiej jak chodniki, ciąg pieszy - deptak łączący projektowany plac miejski z Rynkiem Jeżyckim, drogi pożarowe, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania osiedla, już zachodzi konieczność projektowania zieleni na dachach (robimy to dla kondygnacji niższych, widocznych z okien wyższych budynków).

Spełnienie warunku 30% powierzchni biologicznie czynnej, będzie się wiązać z koniecznością zaprojektowania dachów zielonych również na ostatnich piętrach.

Proponowany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25 % jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie I jednocześnie jest większy o 5% od

wymaganej powierzchni biologicznie czynnej uchwalonego MPZT Jeżyce część C, dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MWU  
WYCINEK Z MPZT JEŻYCE CZĘŚĆ C • UCHWAŁA NR VII/84/VIII/2019 RADY  
MIASTA POZNANIA z dnia 26 lutego 2019r. zapisy paragrafu 8, punkt 1) d)

d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1% dla działek narożnikowych,
- 5% na terenach 7MW/U, 8MW/U,
- 20% na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W trakcie prowadzonej procedury planistycznej projekt planu był trzykrotnie prezentowany podczas konsultacji społecznych oraz dyskusji publicznej. Ponadto organizowane były liczne spotkania z zainteresowanymi osobami oraz z Radą Osiedla Jeżyce. W czasie spotkań wielu mieszkańców przedstawiało problemy takie jak brak zieleni w mocno zurbanizowanych Jeżycach oraz ograniczony dostęp do terenów rekreacyjnych, a także zgłaszali potrzebę utworzenia parku. Dlatego też przyjęto założenia projektowe zmierzające do wytworzenia funkcjonalnych kwartałów zabudowy, nawiązujących do układu urbanistycznego Jeżyc z poszanowaniem istniejącej zieleni. Ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik umożliwia zachowanie dużego udziału zieleni zlokalizowanej pomiędzy zabudową.

**6. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 8. Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U ustala się :

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:

a) 40% na terenach: 1MW/u, 2MW/U, 3MW/U,

NA ZAPIS:

a) 55% na terenach: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U,

UZASADNIENIE:

Nadrzędnym elementem kształtującym nasycenie działki jest parametr intensywności zabudowy, opisany w paragraf 8 punkt 6)a), który zakłada przedział między 1,6 a 4,0. Bazując na doświadczeniach z MPZT Jeżyce część C, przy założeniu budowy 7 kondygnacji, ciężko będzie spełnić minimalny poziom intensywności tj. 1,6. Zwiększenie procentu zabudowy do 55%, co dla zabudowy śródmiejskiej i tak jest niskim poziomem, przy jednoczesnym zachowaniu planowanej intensywności zabudowy pozwoli na kształtowanie

ciekawszej architektury, kaskadowych projektów kondygnacji, z dużymi, przestronnymi tarasami.

Proponowany maksymalny procent zabudowy w wielkości 55 % będzie i tak mniejszy o 10% w stosunku do sąsiednich terenów inwestycyjnych na terenie uchwalonego MPZT Jeżyce część C tj. terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U.

WYCINEK Z MPZT JEŻYCE CZĘŚĆ C • UCHWAŁA NR VII/84/VIII/2019 RADY MIASTA POZNANIA z dnia 26 lutego 2019r.,- zapisy paragrafu 8, punkt 1) e)

e) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż :

- 95% dla działek narożnikowych.
- 80% na terenach 7MW/U, 8MW/U
- 65% na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W trakcie prowadzonej procedury planistycznej projekt planu był trzykrotnie prezentowany podczas konsultacji społecznych oraz dyskusji publicznej. W czasie spotkań przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali problemy braku terenów zieleni w mocno zurbanizowanych Jeżycach oraz zmniejszenia intensywności nowej zabudowy. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry określone w planie umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Zwiększenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy zintensyfikuje zabudowę, zmniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz może przyczynić się do zerwania wypracowanego kompromisu.

**7. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 8, Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U ustala się :

- ~~4) wysokość budynków na terenach 2MW/U, 3MW/U nie większą niż 22,5 m, z dopuszczeniem jej zwiększenia do 24,0 m w strefach wyższej zabudowy A wskazanych na rysunku planu;~~

NA ZAPIS:

4) wysokość budynków na terenach 2MW/U, 3MW/U nie większą niż 25,0 m, z dopuszczeniem jej zwiększenia do 31,0 m w strefach wyższej zabudowy B,

#### UZASADNIENIE:

W związku z dużą różnicą terenu - ok. 4 metrów wysokości, między drogą wewnętrzną 4KDW (oznaczenie na MPZT Jeżyce część C) - rzędna ok. 77,3 m n.p.m., oraz rzędną projektowanego placu miejskiego kp (oznaczenie na projekcie MPZT Jeżyce część F) - rzędna ok. 81,2 m n.p.m, a Istniejącą ulicą J.H. Dąbrowskiego, oraz projektowaną drogą publiczną KD-L (oznaczenie na projekcie MPZT Jeżyce część F), niemożliwe będzie zaprojektowanie 7 kondygnacji nadziemnych dla budynków wielorodzinnych.

Wysokość 25 metrów pozwoli na zaprojektowanie 7 kondygnacji nadziemnych tj. 6 kondygnacji mieszkalnych w wysokości ok 2,70 metra (3,00 metry z grubością stropu) i 1 kondygnacji parteru - usług , w minimalnej wysokości ok 3,5 metra, z uwzględnieniem kondygnacji garażu z dodatkowym wejściem (wymóg wykonania drzwi dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich), oraz wjazdu do garażu podziemnego, od strony jedynej drogi wewnętrznej, obsługującej teren 3MW/U i 2MW/U, oraz z uwzględnieniem 4 metrów spadku terenu, opisanego powyżej.

Wyższa dopuszczalna zabudowa tj. do 25 metrów, mieści się w wyznaczonych parametrach intensywności zabudowy.

#### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości oraz intensywności do charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i towarzyszącymi jej usługami w parterach. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji i zwiększenia wysokości zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali potrzeby projektowania nowych terenów zieleni oraz zmniejszenia wysokości i intensywności nowej zabudowy. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry określone w planie

umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Zwiększenie parametrów ustalonych w planie umożliwi powstanie zabudowy, która nie będzie nawiązywała do zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach, oraz może przyczynić się do zerwania wypracowanego kompromisu.

**8. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 8. Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U ustala się:

5) wysokość budynków nie większą niż:

~~b) 21,0 na terenach 4MW/U, 5MW/U, z wycofaniem od strony drogi publicznej szóstej i siódmej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 1,5 m,~~

NA ZAPIS:

b) 24,0 m na terenach 4MW/U, 5MW/U, z wycofaniem od strony drogi publicznej szóstej i siódmej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 1,5 m,

UZASADNIENIE;

Projekt MPZT Jeżyce część F, dopuszcza przebudowę i nadbudowę istniejącego obiektu na terenie 4MW/U

2) dla budynków chronionych planem lub ich części, wskazanych na rysunku planu, zachowanie kąta nachylenia połączy dachowych, artykulacji elewacji oraz detali architektonicznych, z uwzględnieniem lokalizacji neonu „Wiepofama”, z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy tych budynków zgodnie z ustaleniami planu:

Projekt MPZT określa docelową ilość kondygnacji tj. do siedmiu (z wycofaniem dwóch ostatnich). W związku z wysokością istniejącego budynku podlegającego ochronie w sprzeczności z powyższymi zapisami byłaby określona wysokość jako max. 21 metrów.

Aby móc zaprojektować do 7 kondygnacji nadziemnych usługowych minimalna wysokość to 24 metry. Powyższa wysokość jest zgodna z powstającą wzdłuż ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego zabudową tj. inwestycją prowadzoną przez Budimex Nieruchomości.

Poniżej rysunek - przekrój, który był załącznikiem do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę – sprawa numer UA-VI-A04.6740.3142.2018, którego stroną postępowania była Fama Development.

Możliwość zabudowy terenu 4MW/U, oraz nadbudowy obiektu chronionego planem do wysokości jak sąsiednia zabudowa, pozwoli na kształtowanie równej, uporządkowanej zabudowy pierzejowej, wzdłuż jednej z najważniejszych osi komunikacyjnych Poznania. Tożsama wysokość poprawi walory estetyczne i wprowadzi ład urbanistyczny.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację przemysłowej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Wytworzone, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać pod względem wysokości oraz intensywności do charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i towarzyszącymi jej usługami w parterach. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu Nowych Jeżyc. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji i zwiększenia wysokości zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy tej dzielnicy przedstawiali potrzeby projektowania nowych terenów zieleni oraz zmniejszenia wysokości i intensywności nowej zabudowy. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Parametry określone w planie umożliwiają osiągnięcie wysokiego poziomu potencjału inwestycyjnego. Zwiększenie parametrów ustalonych w planie umożliwi powstanie zabudowy, która nie będzie nawiązywała do zabudowy zlokalizowanej na Jeżycach, oraz może przyczynić się do zerwania wypracowanego kompromisu.

**9. uwaga dotyczy: ZMIANA PARAGRAFU 13, Z PROPONOWANYCH ZAPISÓW:**

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

~~7) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;~~

NA ZAPIS:

7) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię oraz dla budynków chronionych planem, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

UZASADNIENIE:

W przypadku adaptacji budynku chronionego planem, zlokalizowanego od strony ul. Jana Henryka Dąbrowskiego, na terenie oznaczonym symbolem 4MW/U, a także części hali zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U nie będzie możliwości zaprojektowania miejsc parkingowych w garażu podziemnych (wykonanie ich pod



istniejącymi budynkami) ponieważ groziłoby to ich zniszczeniem, natomiast zlokalizowanie na terenie jest nie możliwe ze względu na przepisy dotyczące odległości miejsc parkingowych od okien przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Duże skupiska miejsc parkingowych obniżają walory estetyczne architektury, a także pogarszają bezpieczeństwo innych użytkowników - pieszych, rowerzystów. Między innymi dlatego na terenie Jeżyce Północ część C - teren oznaczony symbolem 3MW/U, nie zaprojektowaliśmy żadnego naziemnego miejsca parkingowego dedykowanego mieszkańcom.

Próba zlokalizowania miejsc w projektowanym garażu podziemnym budynku wielorodzinnego jest nierealna i wymagałaby zgody wspólnot mieszkaniowych a przede wszystkim niemożliwej z prawnego punktu widzenia sprzed części wspólnych dedykowanych mieszkańcom innym zewnętrznym podmiotom.

Chciałbym zwrócić się do Państwa także z prośbą o wyznaczenie terminu spotkania, na którym mógłbym zaprezentować projekty koncepcyjne dla terenu należącego do Spółki Fama Development Mam nadzieję, że pomoże to rozstrzygnąć część uwag.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Jednym z zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza ustaleniem parametrów nowej zabudowy, jest uregulowanie polityki parkingowej. W celu zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych ustala się normatywy parkingowe dla poszczególnych funkcji przewidzianych na wyznaczonym obszarze. Dopuszczenie wybranej funkcji usługowej bez konieczności stosowania normatywu parkingowego przyczyni się do lokalizacji obiektów usługowych, które swoje potrzeby parkingowe będą realizowały jedynie w pasie drogowym, zmniejszając tym samym liczbę ogólnodostępnych miejsc postojowych, z których korzystają obecni mieszkańcy Jeżyc.

**§ 7**

**Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

**1. uwaga dotyczy:** Proszę o uwzględnienie poniższych zmian w projekcie MPZP dla „Jeżyce – Północ” część F: wzmocnienie ochrony drzew, o której mowa w § 5 us. 1. lit. c tak, by dla terenów obejmujących przyszły pas drogowy (obszary KD-D, KD-L, KDWxs) ustalono obowiązek zastosowania takiej technologii (np. kanały techniczne) oraz takiego umiejscowienia infrastruktury podziemnej, aby faktycznie możliwe było z każdej strony jezdni zasadzenie szpaleru drzew.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wprowadzenie zapisów przesadzających rozwiązania technologiczne oraz sposób przeprowadzenia infrastruktury technicznej może znacząco ograniczyć jej właściwe zaprojektowanie oraz dostosowanie do istniejących warunków, które są analizowane na etapie szczegółowego projektu budowlanego. Ponadto ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu stronach jezdni w planie miejscowym uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwia nasadzenie drzew. Jednak ostateczne urządzenie pasów drogowych pozostawione zostaje gestii Zarządu Dróg Miejskich, który dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego danej drogi przeanalizuje możliwość zasadzenia drzew lub krzewów. Projekt planu nie zakazuje wprowadzania nowej zieleni na terenie planu, a dalsze poszerzanie pasów drogowych ulic publicznych powodowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

**2. uwaga dotyczy:** w § 10 dodanie punktu 4): „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 15%” oraz punktu 5): „lokalizację rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu” – na rysunku planu należy nanieść orientacyjną lokalizację rzędów drzew z każdej strony terenu oznaczonego symbolem „kp”.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Teren kp jest terenem miejskim, na którym zaprojektowano plac miejski, powiązany dojazdami z ul. Dąbrowskiego i projektowaną ulicą tzw. Nową Nad Seganką. Plan nie ustala, ale też nie zabrania, wprowadzenia na nim powierzchni biologicznie czynnej i zasadzenia drzew. Ostateczna forma zagospodarowania tej przestrzeni będzie efektem szczegółowego projektu budowy placu i na tym etapie współpraca z mieszkańcami i Radą Osiedla może przynieść oczekiwany efekt. Skala planu miejscowego jest zbyt ogólna, żeby na tym poziomie precyzyjnie decydować o poszczególnych nasadzeniach drzew lub lokalizacji zieleni w kompozycji placu. Zagospodarowanie tego placu – ze względu na jego położenie, powiązanie z układem ciągów pieszych i znaczenie dla nowej części Jeżyc – powinno być przedmiotem konkursu lub otwartych konsultacji społecznych, współdecydujących o docelowym podziale przestrzeni między funkcjami: publiczną, komunikacyjną, gastronomiczną i przyrodniczą.

**3. uwaga dotyczy:** w § 13 dodanie punktu 13): „w przypadku sytuowania na działce zblokowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 5, postuluje się utwardzenie stanowisk postojowych tzw. geokratą zapewniającą min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, wg deklaracji producenta”.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala zagospodarowanie powierzchnią biologicznie czynną wszystkich powierzchni terenów wolnych od utwardzenia, ograniczając w ten sposób możliwość pojawienia się powierzchni nieprzepuszczalnych i uniemożliwiających procesy wegetacji. Przy lokalizowaniu stanowisk postojowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna może zostać zrealizowana na różne sposoby. Lepszym rozwiązaniem niż geokraty może okazać się przedzielanie grupy stanowisk postojowych fragmentami terenu zagospodarowanymi w 100% zielenią wraz z drzewami. Zapis o obowiązku stosowania geokraty ograniczy możliwości wykorzystania również innych rozwiązań technicznych czy materiałów budowlanych, które mogą być bardziej funkcjonalne oraz lepiej spełniać swoje zadania w zakresie odprowadzania wód deszczowych lub zwiększania powierzchni biologicznie czynnej.

**4. uwaga dotyczy:** w treści planu lub na rysunku planu należy nanieść czytelnie wartości liczbowe m.in. szerokości dróg publicznych, wewnętrznych oraz pieszo-jezdni, placu miejskiego, a także linii zabudowy.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Rysunki mpzp publikowane są w ustawowej skali (1:1000), co umożliwia dokładny pomiar odległości pomiędzy poszczególnymi liniami. Po uchwaleniu planu rysunek w postaci wektorowej jest umieszczany w Systemie Informacji Przestrzennej Miasta Poznania i wyświetlany na mapach SIP, na których można dokonywać pomiarów z precyzją wektorowej mapy katastralnej.

**5. uwaga dotyczy:** Zachowanie drzew rosnących na południowej części działki 16/2, przy granicy z działkami 17/3 i 17/4, tj. dodanie odpowiedniego punktu dotyczącego obszaru 1MW/U i oznaczeń na rysunku planu.

Inwestycje drogowe i mieszkaniowe na północy Jeżyc doprowadzą do wycinki co najmniej setek drzew i radykalnego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. To zrozumiałe, że Miasto musi działać w ramach istniejących stosunków własnościowych oraz przepisów regulujących kwestie zagospodarowania przestrzennego oraz minimalizować koszty ewentualnych odszkodowań. Dla komfortu zamieszkiwania mieszkańców Jeżyc żyjących w tej okolicy oraz tych, którzy mają się do niej wprowadzić, bardzo ważne jest jednak zachowanie odpowiednich proporcji między powierzchnią zabudowaną i biologicznie czynną, a także ochronienie tyłu drzew, ile to możliwe. Na wskazanym obszarze są one wyjątkowo bujne i ich wycinka byłaby wielką stratą.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Dodatkowo projekt planu zapewnia ochronę i pojawienie się zieleni przez parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Pamiętać należy, że drzewa o dużej wartości chronione są przez przepisy odrębne i wymagane jest uzyskanie pozwolenia na ich wycinkę.

## § 8

**Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

**1. uwaga dotyczy:** Proszę o uwzględnienie poniższych zmian w projekcie MPZP dla „Jeżyce – Północ” część F:

1. wzmocnienie ochrony drzew, o której mowa w § 5 us. 1. lit. c tak, by dla terenów obejmujących przyszły pas drogowy (obszary KD-D, KD-L, KDWxs) ustalono obowiązek zastosowania takiej technologii (np. kanały techniczne) oraz takiego umiejscowienia infrastruktury podziemnej, aby faktycznie możliwe było z każdej strony jezdni zasadzenie szpaleru drzew

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wprowadzenie zapisów przesadzających rozwiązania technologiczne oraz sposób przeprowadzenia infrastruktury technicznej może znacząco ograniczyć jej właściwe zaprojektowanie oraz dostosowanie do istniejących warunków, które są analizowane na etapie szczegółowego projektu budowlanego. Ponadto ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu stronach jezdni w planie miejscowym uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwi nasadzenie drzew. Jednak ostateczne urządzenie pasów drogowych pozostawione zostaje gestii Zarządu Dróg Miejskich, który dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego danej drogi przeanalizuje możliwość zasadzenia drzew lub krzewów. Projekt planu nie zakazuje wprowadzania nowej zieleni na terenie planu, a dalsze poszerzanie pasów drogowych ulic publicznych powodowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

**2. uwaga dotyczy:** w § 10 dodanie punktu 4): „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 15%” oraz punktu 5): „lokalizację rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu” – na rysunku planu należy nanieść orientacyjną lokalizację rzędów drzew z każdej strony terenu oznaczonego symbolem „kp”.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Teren kp jest terenem miejskim, na którym zaprojektowano plac miejski, powiązany dojazdami z ul. Dąbrowskiego i projektowaną ulicą tzw. Nową Nad Seganką. Plan nie ustala, ale też nie zabrania, wprowadzenia na nim powierzchni biologicznie czynnej i zasadzenia drzew. Ostateczna forma zagospodarowania tej przestrzeni będzie efektem szczegółowego projektu budowy placu i na tym etapie współpraca z mieszkańcami i Radą Osiedla może przynieść oczekiwany efekt. Skala planu miejscowego jest zbyt ogólna, żeby na tym poziomie precyzyjnie decydować o poszczególnych nasadzeniach drzew lub lokalizacji zieleni w kompozycji placu. Zagospodarowanie tego placu – ze względu na jego położenie, powiązanie z układem ciągów pieszych i znaczenie dla nowej części Jeżyc – powinno być przedmiotem konkursu lub otwartych konsultacji społecznych, współdecydujących o docelowym podziale przestrzeni między funkcjami: publiczną, komunikacyjną, gastronomiczną i przyrodniczą.

**3. uwaga dotyczy:** w § 13 dodanie punktu 13): „w przypadku sytuowania na działce zblokowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 5, postuluje się utwardzenie stanowisk postojowych tzw. geokratą zapewniającą min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, wg deklaracji producenta.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala zagospodarowanie powierzchnią biologicznie czynną wszystkich powierzchni terenów wolnych od utwardzenia, ograniczając w ten sposób możliwość pojawienia się powierzchni nieprzepuszczalnych i uniemożliwiających procesy wegetacji. Przy lokalizowaniu stanowisk postojowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna może zostać zrealizowana na różne sposoby. Lepszym rozwiązaniem niż geokraty może okazać się przedzielanie grupy stanowisk postojowych fragmentami terenu zagospodarowanymi w 100% zielenią wraz z drzewami. Zapis o obowiązku stosowania geokraty ograniczy możliwości wykorzystania również innych rozwiązań technicznych czy materiałów budowlanych, które mogą być bardziej funkcjonalne oraz lepiej spełniać swoje zadania w zakresie odprowadzania wód deszczowych lub zwiększania powierzchni biologicznie czynnej.

**4. uwaga dotyczy:** w treści planu lub na rysunku planu należy nanieść czytelnie wartości liczbowe m.in. szerokości dróg publicznych, wewnętrznych oraz pieszo-jezdni, placu miejskiego, a także linii zabudowy.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Rysunki mpzp publikowane są w ustawowej skali (1:1000), co umożliwia dokładny pomiar odległości pomiędzy poszczególnymi liniami. Po uchwaleniu planu rysunek

w postaci wektorowej jest umieszczany w Systemie Informacji Przestrzennej Miasta Poznania i wyświetlany na mapach SIP, na których można dokonywać pomiarów z precyzją wektorowej mapy katastralnej.

**5. uwaga dotyczy:** Zachowanie drzew rosnących na południowej części działki 16/2, przy granicy z działkami 17/3 i 17/4, tj. dodanie odpowiedniego punktu dotyczącego obszaru 1MW/U i oznaczeń na rysunku planu.

Inwestycje drogowe i mieszkaniowe na północy Jeżyc doprowadzą do wycinki co najmniej setek drzew i radykalnego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. To zrozumiałe, że Miasto musi działać w ramach istniejących stosunków własnościowych oraz przepisów regulujących kwestie zagospodarowania przestrzennego oraz minimalizować koszty ewentualnych odszkodowań. Dla komfortu zamieszkiwania mieszkańców Jeżyc żyjących w tej okolicy oraz tych, którzy mają się do niej wprowadzić, bardzo ważne jest jednak zachowanie odpowiednich proporcji między powierzchnią zabudowaną i biologicznie czynną, a także ochronienie tyłu drzew, ile to możliwe. Na wskazanym obszarze są one wyjątkowo bujne i ich wycinka byłaby wielką stratą.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan ustala ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Dodatkowo projekt planu zapewnia ochronę i pojawienie się zieleni przez parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Pamiętać należy, że drzewa o dużej wartości chronione są przez przepisy odrębne i wymagane jest uzyskanie pozwolenia na ich wycinkę.