

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jeżyce – Północ” – część E 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: osoby fizyczne

1. uwaga dotyczy: W nawiązaniu do obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” - część E w Poznaniu oraz przeprowadzonej w dniu 03.09.2020 r. dyskusji publicznej w niniejszym temacie, zgłaszamy swoje zastrzeżenia oraz wnioskujemy o ich uwzględnienie w projekcie planu. Na terenie 1MW/U zlokalizowana jest przede wszystkim zabudowa wielorodzinna (małe kamienice, „wille miejskie”) oraz zabudowa jednorodzinna. W związku z tym, wnioskujemy o przeznaczenie terenu również pod funkcję zabudowy jednorodzinnej - 1MW/MN/U. Ponadto teren ten charakteryzuje się inną zabudową, niż pozostałe obszary ujęte w projekcie miejscowego planu. Na pozostałych terenach planuje się „typową” zabudowę wielorodzinną (bloki mieszkalne). W związku z powyższym, teren 1MW/U powinien być analizowany odrębnie. Przyjmowanie dla tego obszaru takich samych założeń, jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej, które planowane są do zabudowy przez deweloperów (tereny 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U itp.) jest zbyt dużą generalizacją.

Analizując charakterystykę zabudowy terenu 1MW/U, która odbiega od pozostałych terenów, wątpliwymi są zapisy szczegółowe wskazane w projekcie uchwały, które dostosowane są do obszarów planowanej nowej zabudowy wielorodzinnej. W szczególności są to zapisy dotyczące:

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 1MW/U występują budynki, które swoimi parametrami oraz kształtami nawiązują do zabudowy o charakterze willei miejskiej. W tym kwartale dominują budynki posiadające więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz budynki usługowe. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. przez budynek mieszkalny jednorodzinny rozumie się budynek służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się

wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Zgodne z tą definicją zabudowa posiadająca więcej niż dwa lokale mieszkalne nie jest traktowana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto projekt planu umożliwia funkcjonowanie dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę.

2. uwaga dotyczy: zakazu lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację zdegradowanej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy, uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać do charakteru Jeżyc. Zgoda na lokalizację jednokondygnacyjnych garaży lub zabudowy tymczasowej na terenach, na których dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, może przyczynić się do powstania zespołów garaży oraz tymczasowych parterowych budynków mających substandardowy charakter, odbiegający wyglądem oraz parametrami od kwartałowego układu urbanistycznego typowego dla tej części miasta. Ponadto projekt planu umożliwia zachowanie oraz przebudowę istniejącej zabudowy.

3. uwaga dotyczy: zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rewitalizację zdegradowanej części Jeżyc przez wykształcenie nowej struktury zabudowy, uzupełnionej przestrzeniami publicznymi oraz terenem zieleni urządzonej. Nowe kwartały urbanistyczne mają nawiązywać do charakteru Jeżyc. Zgoda na lokalizację jednokondygnacyjnych garaży lub zabudowy tymczasowej na terenach, na których dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, może przyczynić się do powstania zespołów garaży oraz tymczasowych parterowych budynków, mających substandardowy charakter, odbiegający wyglądem oraz parametrami od kwartałowego układu urbanistycznego typowego dla tej części miasta. Ponadto projekt planu umożliwia zachowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy.

4. uwaga dotyczy: zakazu lokalizacji ogrodzeń na terenach MW/U.

Tak jak wskazaliśmy powyżej, teren 1 MW/U charakteryzuje się zabudową jednorodziną i małą zabudową wielorodziną, w związku z powyższym, lokalizacja ww. obiektów, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i funkcjonalność tego terenu.

Podsumowując, wnioskujemy o zmianę przeznaczenia terenu 1MW/U na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej - 1MW/MN/U.

Ponadto, prosimy o odrębne określenie zasad dla terenu 1MW/U i usunięcie zakazów wymienionych powyżej, które w obecnej formie ograniczą mieszkańcom możliwości zagospodarowania terenów wokół domów jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych. Proszę o informację zwrotną, czy nasze wnioski zostaną uwzględnione w miejscowym planie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala kwartałową zabudowę mieszkaniową wraz z ogólnodostępnymi terenami zieleni i przestrzeniami publicznymi. Na obszarze nowej struktury urbanistycznej powstanie plac miejski, deptak, ciągi piesze i rowerowe oraz park i zieleń, która będzie otaczać projektowaną zabudowę. Plan zapobiega powstaniu grodzonych i niedostępnych enklaw, które mają negatywny wpływ na tkankę miejską i znacząco utrudniają przemieszczanie się mieszkańców oraz wydłużają czas dojścia do terenów rekreacyjnych lub komunikacji publicznej. Jednakże na terenie 1MW/U, na którym dominują grodzone nieruchomości, plan umożliwia ich lokalizację.

§ 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: Zwiększenie udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie parku (ZP) do 80%. Skoro na planowanym obszarze ma być zlokalizowany park i będzie to jedyny tego typu obszar w obrębie północnej części Jeżyc, należy zabezpieczyć pełnienie przez niego faktycznej funkcji parkowej, wykluczając możliwość utwardzenia lub zabudowania jego znaczącej części.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie w planie terenu jako ZP (zieleni urządzonej) wiąże się z koniecznością wykupienia prywatnych nieruchomości przez Miasto, a następnie urządzenia na nich parku przez Zarząd Zieleni Miejskiej. W konsekwencji ten teren jest zabezpieczony przed realizacją prywatnych założeń i potrzeb niezgodnych z ustaleniami planu. Przeznaczenie w mpzp sprawia, że ten obszar będzie publiczny i otwarty, a jego zagospodarowanie będzie służyć mieszkańcom. Ustalony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określa dopuszczalną wielkość utwardzeń, która może wiązać się ze sposobem docelowego zagospodarowania przestrzeni parku. Mogą to być ścieżki, chodniki, place zabaw, boiska do gier itd. Bardziej restrykcyjne zapisy dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mogą istotnie wpłynąć na ograniczenia w jego zagospodarowaniu. Pozostawiając parametr wskaźnika na poziomie 60%, wychodzimy z

założenia, że miejski park, urządzany i utrzymywany przez Urząd Miasta, będzie polem do wspólnego projektowania zieleni przez mieszkańców, Radę Osiedla, miejskich radnych oraz specjalistów od zieleni i krajobrazu. I to będzie właściwy etap, na którym ostatecznie podjęte będą decyzje o udziale powierzchni utwardzonej w przestrzeni parkowej. Założeniem planu jest w tym przypadku zapewnienie odpowiedniej elastyczności zapisów, które pozwolą na dużą swobodę dyskusji i wypracowania ostatecznego projektu urządzenia zieleni. Na przedstawianej przez MPU wizualizacji z możliwym zagospodarowaniem terenu ZP udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi około 70%. Zapisy planu umożliwiają jeszcze większą elastyczność, ale nie oznaczają, że 40% powierzchni parku musi zostać utwardzona, a ponadto projekt mpzp nie dopuszcza zabudowy na terenie ZP.

2. 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 Miejskowym 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 огоłocone 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 stanowić 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 przesądzających 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.

3. 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 dziesięciolecia . 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 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.

4. 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.

5. uwaga dotyczy: Wprowadzenie przedogródków wzdłuż drogi KD-D. Przedogródki to jeden z historycznych wyróżników Jeżyc. We wskazanym miejscu nie założono jednak ich zlokalizowania, o co zadbano przy wielu innych drogach umieszczonych w tym projekcie oraz projekcie dla części „F”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga KD-D rozdziela teren przyszłej inwestycji mieszkaniowo-usługowej od terenu już zagospodarowanego zabudową mieszkaniową o charakterze budynków willowych,

wolno stojących, obecnie pełniących przede wszystkim funkcje mieszkaniowe. Obligatoryjne wskazanie przedogródków wzdłuż drogi KD-D nie będzie spójne z dotychczasowym zagospodarowaniem nieruchomości przy tej drodze. Założeniem projektu planu jest pozostawienie bardziej kameralnego charakteru drogi KD-D, w porównaniu do drogi KD-L, przebiegającej przez tereny pełniące publiczne funkcje (teren ZP) lub przeznaczone obligatoryjnie na usługi (teren U oraz pierzeje usługowe na terenie MW/U). Plan nie zakazuje lokalizacji przedogródków wzdłuż drogi KD-D, jednak nie ustala takiego obowiązku.

6. 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 (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W zapisach mpzp nie można powielać przepisów odrębnych.

7. 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 ponownienia całej procedury planistycznej oraz ponownego oszacowania zwiększonych kosztów budżetu Miasta wynikających z ustaleń uchwalonego planu.

§ 3

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 LXXII/1137/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 I.SM2.mu - teren zabudowy śródmiejskiej mieszkalno-usługowej ogólnomiejskiej (centrotwórczej) 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 Jeżyce. 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 istniejąca 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: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu mpzp „Jeżyc – 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 aktualnie 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.
- 4) W związku z powyższym w przypadku uchwalenia MPZP „Jeżyc – 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 trzykrotnie prezentowany podczas konsultacji społecznych oraz dyskusji publicznej. Ponadto organizowane były liczne spotkania z zainteresowanymi osobami oraz z Radą Osiedla Jeżyc. 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. Na przedmiotowych działkach od wielu lat występuje liczne skupisko drzew i krzewów, tworzące wartościową z ekologicznego punktu widzenia zieloną przestrzeń. 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.

§ 5

Zgłaszający uwagi: Rada Osiedla Jeżyc

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 rosnąć. 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.

1. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie parku (ZP) do 80%.

Skoro na planowanym obszarze ma być zlokalizowany park i będzie to jedyny tego typu obszar w obrębie północnej części Jeżyc, należy zabezpieczyć pełnienie przez niego faktycznej funkcji parkowej, wykluczając możliwość utwardzenia lub zabudowania jego znaczącej części.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie w planie terenu jako ZP (zieleni urządzonej) wiąże się z koniecznością wykupienia prywatnych nieruchomości przez Miasto, a następnie urządzenia na nich parku przez Zarząd Zieleni Miejskiej. W konsekwencji ten teren jest zabezpieczony przed realizacją prywatnych założeń i potrzeb niezgodnych z ustaleniami planu.

Przeznaczenie w mpzp sprawia, że ten obszar będzie publiczny i otwarty, a jego zagospodarowanie będzie służyć mieszkańcom. Ustalony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określa dopuszczalną wielkość utwardzeń, która może wiązać się ze sposobem docelowego zagospodarowania przestrzeni parku. Mogą to być ścieżki, chodniki, place zabaw, boiska do gier itd. Bardziej restrykcyjne zapisy dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mogą istotnie wpłynąć na ograniczenia w jego zagospodarowaniu. Pozostawiając parametr wskaźnika na poziomie 60%, wychodzimy z założenia, że miejski park, urządzany i utrzymywany przez Urząd Miasta, będzie polem do wspólnego projektowania zieleni przez mieszkańców, Radę Osiedla, miejskich radnych oraz specjalistów od zieleni i krajobrazu. I to będzie właściwy etap, na którym ostatecznie podjęte będą decyzje o udziale powierzchni utwardzonej w przestrzeni parkowej. Założeniem planu jest w tym przypadku zapewnienie odpowiedniej elastyczności zapisów, które pozwolą na dużą swobodę dyskusji i wypracowania ostatecznego projektu urządzenia zieleni.

2. 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 kosztowne przebudowy całej

ulicy, wraz z przełożeniem sieci. W rezultacie kolejne jeżyckie ulice, które dawniej miały charakter alei drzewnych, są огоłocone 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 stanowić przeszkody dla realizacji inwestycji, lecz jedynie zmuszać do tego, by podczas planowania i wykonywania tych sieci, które bieżą 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 przesądzających 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.

3. 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 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.

4. 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.

5. uwaga dotyczy: Wprowadzenie przedogródków wzdłuż drogi KD-D.

Przed ogródki to jeden z historycznych wyróżników Jeżyc. We wskazanym miejscu nie założono jednak ich zlokalizowania. o co zadbano przy wielu innych drogach umieszczonych w tym projekcie oraz projekcie dla części „F”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga KD-D rozdziela teren przyszłej inwestycji mieszkaniowo-usługowej od terenu już zagospodarowanego zabudową mieszkaniową o charakterze budynków willowych, wolno stojących, obecnie pełniących przede wszystkim funkcje mieszkaniowe. Obligatoryjne wskazanie przedogródków wzdłuż drogi KD-D nie będzie spójne z dotychczasowym zagospodarowaniem nieruchomości przy tej drodze. Założeniem projektu planu jest pozostawienie bardziej kameralnego charakteru drogi KD-D, w porównaniu do drogi KD-L, przebiegającej przez tereny pełniące publiczne funkcje (teren ZP) lub przeznaczone obligatoryjnie na usługi (teren U oraz pierzeje usługowe na terenie MW/U). Plan nie zakazuje lokalizacji przedogródków wzdłuż drogi KD-D, jednak nie ustala takiego obowiązku.

6. 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 (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W zapisach mpzp nie można powielać przepisów odrębnych.

7. uwaga dotyczy: Odtworzenie ciek w wodnego (Seganki)

Dawniej obecny w tym miejscu ciek wodny zwiększałby atrakcyjność tej przestrzeni publicznej oraz wpisywał się w działania zmierzające do lepszej gospodarki wodnej i adaptacji do zmian klimatu.

W związku z możliwością zgłaszania wniosków dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” - część E, pismem MPU-ORZ1/5044-8/See/18 z 19 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 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.

8. uwaga dotyczy: Wnioski dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jeżyce - Północ" - część E.

Wnioskuję się o wprowadzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” - część E następujących zmian i uzupełnień:

zmiana treści § 10 pkt 2) z: „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 60%” na: „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%”;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie w planie terenu jako ZP (zieleni urządzonej) wiąże się z koniecznością wykupienia prywatnych nieruchomości przez Miasto, a następnie urządzenia na nich parku przez Zarząd Zieleni Miejskiej. W konsekwencji ten teren jest zabezpieczony przed realizacją prywatnych założeń i potrzeb niezgodnych z ustaleniami planu. Przeznaczenie w mpzp sprawia, że ten obszar będzie publiczny i otwarty, a jego zagospodarowanie będzie służyć mieszkańcom. Ustalony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określa dopuszczalną wielkość utwardzeń, która może wiązać się ze sposobem docelowego zagospodarowania przestrzeni parku. Mogą to być ścieżki, chodniki, place zabaw, boiska do gier itd. Bardziej restrykcyjne zapisy dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mogą istotnie wpłynąć na ograniczenia w jego zagospodarowaniu. Pozostawiając parametr wskaźnika na poziomie 60%, wychodzimy z założenia, że miejski park, urządany i utrzymywany przez Urząd Miasta, będzie polem do wspólnego projektowania zieleni przez mieszkańców, Radę Osiedla, miejskich radnych oraz specjalistów od zieleni i krajobrazu. I to będzie właściwy etap, na którym ostatecznie podjęte będą decyzje o udziale powierzchni utwardzonej w przestrzeni parkowej. Założeniem planu jest w tym przypadku zapewnienie odpowiedniej elastyczności zapisów, które pozwolą na dużą swobodę dyskusji i wypracowania ostatecznego projektu urządzenia zieleni.

9. uwaga dotyczy: 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, KDWxs) ustalono obowiązek zastosowania takiej technologii (np. kanały techniczne) oraz takiego umiejscowienia infrastruktury podziemnej, aby faktycznie możliwe było z każdej strony jezdni zasadzenie szpalera

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzenie zapisów przesądzających 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.

10. uwaga dotyczy: zmiana treści § 12 pkt 3) z: „na terenie KD-L lokalizację jezdni i obustronnych chodników” na: „na terenie KD-L lokalizację jezdni i obustronnych chodników oraz szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ulicy”.

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 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.

11. uwaga dotyczy: zmiana treści § 12 pkt 4) z: „na terenie KD-D lokalizację jezdni i obustronnych chodników, z dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię” na: „na terenie KD-D

lokalizację jezdni i obustronnych chodników, dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię oraz szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ulicy”.

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.

12. uwaga dotyczy: dodanie w § 13 punktu 13): „w przypadku sytuowania na działce zblokowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 5, postuluje się utwardzenie stanowisk postojowych tzw. geokrata 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 geokrata może okazać się przedzielanie grupy stanowisk postojowych fragmentami terenu zagospodarowanymi w 100% zielenią wraz z drzewami. Zapis o obowiązku stosowania geokrata 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.

13. uwaga dotyczy: wprowadzenie przedogródków wzdłuż drogi KD-D w części „E”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga KD-D rozdziela teren przyszłej inwestycji mieszkaniowo-usługowej od terenu już zagospodarowanego zabudową mieszkaniową o charakterze budynków willowych, wolno stojących, obecnie pełniących przede wszystkim funkcje mieszkaniowe. Obligatoryjne wskazanie przedogródków wzdłuż drogi KD-D nie będzie spójne z dotychczasowym

zagospodarowaniem nieruchomości przy tej drodze. Założeniem projektu planu jest pozostawienie bardziej kameralnego charakteru drogi KD-D, w porównaniu do drogi KD-L, przebiegającej przez tereny pełniące publiczne funkcje (teren ZP) lub przeznaczone obligatoryjnie na usługi (teren U oraz pierzeje usługowe na terenie MW/U). Plan nie zakazuje lokalizacji przedogródków wzdłuż drogi KD-D, jednak nie ustala takiego obowiązku.

14. uwaga dotyczy: ustanowienie minimalnej szerokości chodnika przy drogach KD-D (w razie jeśli nie będzie pieszojezdnią) i KD-L na minimum 2m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Minimalna szerokość chodnika lokalizowanego przy krawędzi jezdni jest zapewniona przez przepisy odrębne i wynosi 2 m (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W zapisach mpzp nie można powielać przepisów odrębnych.

15. uwaga dotyczy: dodanie do planu założenia dotyczącego odtworzenia cieków wodnych na przedłużeniu ulicy „Nad Seganką” w obrębie terenów zieleni urządzonej i dróg publicznych.

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 ponownienia całej procedury planistycznej oraz ponownego oszacowania zwiększonych kosztów budżetu Miasta wynikających z ustaleń uchwalonego planu.

16. uwaga dotyczy: w treści planu lub na rysunku planu należy nanieść czytelnie wartości liczbowe m.in. szerokości dróg publicznych, wewnętrznych oraz pieszo-jezdni, 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: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: Proszę o uwzględnienie poniższych zmian w projekcie mpzp dla „Jeżyce – Północ” część E:

zmiana treści § 10 pkt 2) z: „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 60%” na: „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie w planie terenu jako ZP (zieleni urządzonej) wiąże się z koniecznością wykupienia prywatnych nieruchomości przez Miasto, a następnie urządzenia na nich parku przez Zarząd Zieleni Miejskiej. W konsekwencji ten teren jest zabezpieczony przed realizacją prywatnych założeń i potrzeb niezgodnych z ustaleniami planu. Przeznaczenie w mpzp sprawia, że ten obszar będzie publiczny i otwarty, a jego zagospodarowanie będzie służyć mieszkańcom. Ustalony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określa dopuszczalną wielkość utwardzeń, która może wiązać się ze sposobem docelowego zagospodarowania przestrzeni parku. Mogą to być ścieżki, chodniki, place zabaw, boiska do gier itd. Bardziej restrykcyjne zapisy dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mogą istotnie wpłynąć na ograniczenia w jego zagospodarowaniu. Pozostawiając parametr wskaźnika na poziomie 60%, wychodzimy z założenia, że miejski park, urządzany i utrzymywany przez Urząd Miasta, będzie polem do wspólnego projektowania zieleni przez mieszkańców, Radę Osiedla, miejskich radnych oraz specjalistów od zieleni i krajobrazu. I to będzie właściwy etap, na którym ostatecznie podjęte będą decyzje o udziale powierzchni utwardzonej w przestrzeni parkowej. Założeniem planu jest w tym przypadku zapewnienie odpowiedniej elastyczności zapisów, które pozwolą na dużą swobodę dyskusji i wypracowania ostatecznego projektu urządzenia zieleni. Na przedstawianej przez MPU wizualizacji z możliwym zagospodarowaniem terenu ZP udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi około 70%. Zapisy planu umożliwiają jeszcze większą elastyczność, ale nie oznaczają, że 40% powierzchni parku musi zostać utwardzona, a ponadto projekt mpzp nie dopuszcza zabudowy na terenie ZP.

2. uwaga dotyczy: 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 szpalera 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.

3. uwaga dotyczy: zmiana treści § 12 pkt 3) z: „na terenie KD-L lokalizację jezdni i obustronnych chodników” na: „na terenie KD-L lokalizację jezdni i obustronnych chodników oraz szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ulicy”.

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 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.

4. uwaga dotyczy: zmiana treści § 12 pkt 4) z: „na terenie KD-D lokalizację jezdni i obustronnych chodników, z dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię” na: „na terenie KD-D lokalizację jezdni i obustronnych chodników, dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię oraz szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ulicy”.

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 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.

5. uwaga dotyczy: dodanie w § 13 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 realizacji 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 stosowania 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.

6. uwaga dotyczy: wprowadzenie przedogródków wzdłuż drogi KD-D w części „E”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga KD-D rozdziela teren przyszłej inwestycji mieszkaniowo-usługowej od terenu już zagospodarowanego zabudową mieszkaniową o charakterze budynków willowych, wolno stojących, użytkowanych obecnie przede wszystkim na funkcje mieszkaniowe. Obligatoryjne wskazanie przedogródków wzdłuż drogi KD-D nie będzie spójne z aktualnym zagospodarowaniem nieruchomości przy tej drodze. Założeniem projektu planu jest pozostawienie bardziej kameralnego charakteru drogi KD-D, w porównaniu do drogi KD-L, przebiegającej przez tereny pełniące publiczne funkcje (teren ZP) lub przeznaczone

obligatoryjnie na usługi (teren U oraz pierzeje usługowe na terenie MW/U). Plan nie zakazuje lokalizacji przedogródków wzdłuż drogi KD-D, jednak nie ustala takiego obowiązku.

7. uwaga dotyczy: ustanowienie minimalnej szerokości chodnika przy drogach KD-D (w razie jeśli nie będzie pieszojezdnią) i KD-L na minimum 2m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Minimalna szerokość chodnika lokalizowanego przy krawędzi jezdni jest zapewniona przez przepisy odrębne i wynosi 2 m (Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W zapisach mpzp nie można powielać przepisów odrębnych.

8. uwaga dotyczy: dodanie do planu założenia dotyczącego odtworzenia cieku wodnego na przedłużeniu ulicy „Nad Seganką” w obrębie terenów zieleni urządzonej i dróg publicznych.

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 cieku lub lokalizację zbiorników wodnych. Elementy te są również częścią powierzchni biologicznie czynnej. Obligatoryjność odtworzenia cieku 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.

9. uwaga dotyczy: w treści planu lub na rysunku planu należy nanieść czytelnie wartości liczbowe m.in. szerokości dróg publicznych, wewnętrznych oraz pieszo-jezdni, 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.

10. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o dodanie do fragmentów projektów, w których mowa o ochronie drzew zapisu, nakazującego na terenach obejmujących przyszły pas drogowy (obszary KD-D, KD-L, KDWxs w części „E” oraz KD-L, KD-Dxs i kxr w części „F”)

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 kosztowne przebudowy całej ulicy, wraz z przełożeniem sieci. W rezultacie kolejne jeżyckie ulice, które dawniej miały charakter alei drzewnych, są огоłocone 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 stanowić 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 możliwe, co pokazują przykłady z innych europejskich krajów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzenie zapisów przesądzających 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, na poziomie ustaleń planu miejscowego, uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwia realizację nasadzeń 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 generowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

11. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy, zwłaszcza od strony Dąbrowskiego oraz wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach o dopuszczonej wysokiej zabudowie.

Tego typu postulat wyrażano podczas warsztatów konsultacyjnych z udziałem mieszkańców Jeżyc, zrealizowanych w 2016 r., na podstawie których Osiedle Jeżyc uchwałą nr XXIV/136/VI/2016 z dnia 3 sierpnia 2016 r. zgłosiło wytyczne do projektowanych planów miejscowych Jeżyc Północ - części E oraz F. Wynika on z chęci zachowania charakteru Jeżyc, obaw mieszkańców ul. Dąbrowskiego i jej okolic przed zdominowaniem i zacienieniem ich posesji przez nową zabudowę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

12. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o wprowadzenie przedogródków wzdłuż drogi KD-D w części „E”

Przedogródki to jeden z historycznych wyróżników Jeżyc. We wskazanym miejscu nie założono jednak ich zlokalizowania, o co zadbano przy wielu innych drogach umieszczonych w obu projektach.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga KD-D rozdziela teren przyszłej inwestycji mieszkaniowo-usługowej od terenu już zagospodarowanego zabudową mieszkaniową o charakterze budynków willowych, wolno stojących, użytkowanych obecnie przede wszystkim na funkcje mieszkaniowe. Obligatoryjne wskazanie przedogródków wzdłuż drogi KD-D nie będzie spójne z aktualnym

zagospodarowaniem nieruchomości przy tej drodze. Założeniem projektu planu jest pozostawienie bardziej kameralnego charakteru drogi KD-D, w porównaniu do drogi KD-L, przebiegającej przez tereny pełniące publiczne funkcje (teren ZP) lub przeznaczone obligatoryjnie na usługi (teren U oraz pierzeje usługowe na terenie MW/U). Plan nie zakazuje lokalizacji przedogródków wzdłuż drogi KD-D, jednak nie ustala takiego obowiązku.

13. uwaga dotyczy: Wnioskuje się odtworzenie ciek w wodnego na przedłużeniu ulicy „Nad Seganką” w obrębie terenów zieleni urządzonej i dróg publicznych.

Dawniej obecny w tym miejscu ciek wodny zwiększałby atrakcyjność tej przestrzeni publicznej oraz wpisywał się w działania zmierzające do lepszej gospodarki wodnej i adaptacji do zmian klimatu.

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 ciek lub lokalizację zbiorników wodnych. Elementy te są również częścią powierzchni biologicznie czynnej. Obligatoryjność odtworzenia ciek 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.

14. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o ustanowienie minimalnej szerokości chodnika przy tych drogach, które nie będą miały charakteru pieszo jezdni, na minimum 2m.

Przedmiotowe projekty określają tego typu wymagania tylko dla niektórych spośród dróg, o których mowa w projekcie planu. 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 (Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W zapisach mpzp nie można powielać przepisów odrębnych.

§ 7

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: Proszę o uwzględnienie poniższych zmian w projekcie mpzp dla „Jeżyce – Północ” część E:

zmiana treści § 10 pkt 2) z: „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 60%” na: „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie w planie terenu jako ZP – zieleni urządzonej wiąże się z koniecznością wykupienia prywatnych nieruchomości przez Miasto, a następnie urządzenia na nich parku przez Zarząd Zieleni Miejskiej. W konsekwencji teren ten jest zabezpieczony przed realizacją prywatnych założeń i potrzeb niezgodnych z ustaleniami planu. Przeznaczenie w mpzp sprawia, że ten obszar będzie publiczny i otwarty, a jego zagospodarowanie będzie służyć mieszkańcom. Ustalony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określa dopuszczalną wielkość utwardzeń, która może wiązać się ze sposobem docelowego zagospodarowania przestrzeni parku. Nogą to być ścieżki, chodniki, place zabaw, boiska do gier itd. Bardziej restrykcyjne zapisy dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mogą istotnie wpłynąć na ograniczenia w jego zagospodarowaniu. Pozostawiając parametr wskaźnika na poziomie 60% wychodzimy z założenia, że miejski park, urządzany i utrzymywany przez Urząd Miasta, będzie polem do wspólnego projektowania zieleni przez mieszkańców, Radę Osiedla, Radnych Miejskich i specjalistów od zieleni i krajobrazu. I to będzie właściwy etap, na którym ostatecznie podjęte będą decyzje o udziale powierzchni utwardzonej w przestrzeni parkowej. Założeniem planu jest w tym przypadku zapewnienie odpowiedniej elastyczności zapisów, które pozwolą na dużą swobodę dyskusji i wypracowania ostatecznego projektu urządzenia zieleni. Na przedstawianej przez MPU wizualizacji z możliwym zagospodarowaniem terenu ZP udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi około 70%. Zapisy planu umożliwiają jeszcze większą elastyczność, ale nie oznaczają, że 40% powierzchni parku musi zostać utwardzona, a ponadto projekt mpzp nie dopuszcza zabudowy na terenie ZP.

2. uwaga dotyczy: 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 szpalera drzew.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzenie zapisów przesądzających 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, na poziomie ustaleń planu miejscowego, uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwia realizację nasadzeń 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 generowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

3. uwaga dotyczy: zmiana treści § 12 pkt 3) z: „na terenie KD-L lokalizację jezdni i obustronnych chodników” na: „na terenie KD-L lokalizację jezdni i obustronnych chodników oraz szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ulicy”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu stronach jezdni, na poziomie ustaleń planu miejscowego, uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwia realizację nasadzeń 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 generowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

4. uwaga dotyczy: zmiana treści § 12 pkt 4) z: „na terenie KD-D lokalizację jezdni i obustronnych chodników, z dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię” na: „na terenie KD-D lokalizację jezdni i obustronnych chodników, dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię oraz szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ulicy”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalenie nasadzeń rzędów drzew po obu stronach jezdni, na poziomie ustaleń planu miejscowego, uwarunkowane jest m.in. szerokością pasa drogowego, w którym konieczne jest zlokalizowanie także niezbędnej infrastruktury technicznej. Szerokość wyznaczonych w projekcie mpzp terenów dróg umożliwia realizację nasadzeń 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 generowałoby wzrost kosztów uchwalenia planów poprzez obowiązek wykupu nieruchomości pod cel publiczny.

5. uwaga dotyczy: dodanie w § 13 punktu 13): „w przypadku sytuowania na działce zblokowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 5, postuluje się utwardzenie stanowisk postojowych tzw. geokrata 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.

6. uwaga dotyczy: wprowadzenie przedogródków wzdłuż drogi KD-D w części „E”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga KD-D rozdziela teren przyszłej inwestycji mieszkaniowo-usługowej od terenu już zagospodarowanego zabudową mieszkaniową o charakterze budynków willowych, wolno stojących, obecnie pełniących przede wszystkim funkcje mieszkaniowe. Obligatoryjne wskazanie przedogródków wzdłuż drogi KD-D nie będzie spójne z dotychczasowym zagospodarowaniem nieruchomości przy tej drodze. Założeniem projektu planu jest pozostawienie bardziej kameralnego charakteru drogi KD-D, w porównaniu do drogi KD-L,

przebiegającej przez tereny pełniące publiczne funkcje (teren ZP) lub przeznaczone obligatoryjnie na usługi (teren U oraz pierzeje usługowe na terenie MW/U). Plan nie zakazuje lokalizacji przedogródków wzdłuż drogi KD-D, jednak nie ustala takiego obowiązku.

7. uwaga dotyczy: ustanowienie minimalnej szerokości chodnika przy drogach KD-D (w razie jeśli nie będzie pieszojezdnią) i KD-L na minimum 2m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Minimalna szerokość chodnika lokalizowanego przy krawędzi jezdni jest zapewniona przez przepisy odrębne i wynosi 2 m (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W zapisach mpzp nie można powielać przepisów odrębnych.

8. uwaga dotyczy: dodanie do planu założenia dotyczącego odtworzenia cieków wodnych na przedłużeniu ulicy „Nad Seganką” w obrębie terenów zieleni urządzonej i dróg publicznych.

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 ponownienia całej procedury planistycznej oraz ponownego oszacowania zwiększonych kosztów budżetu Miasta wynikających z ustaleń uchwalonego planu.

9. uwaga dotyczy: w treści planu lub na rysunku planu należy nanieść czytelnie wartości liczbowe m.in. szerokości dróg publicznych, wewnętrznych oraz pieszo-jezdni, 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.

10. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o dodanie do fragmentów projektów, w których mowa o ochronie drzew zapisu, nakazującego na terenach obejmujących przyszły pas drogowy

(obszary KD-D, KD-L, KDW_{xs} w części „E” oraz KD-L, KD-D_{xs} i k_{xr} w części „F”) 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 огоłocone 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 umożliwić tego typu działanie. Sformułowanie może brzmieć tak, by nie stanowić 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 możliwe, co pokazują przykłady z innych europejskich krajów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzenie zapisów przesądzających 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.

11. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy, zwłaszcza od strony Dąbrowskiego oraz wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach o dopuszczonej wysokiej zabudowie.

Tego typu postulat wyrażano podczas warsztatów konsultacyjnych z udziałem mieszkańców Jeżyc, zrealizowanych w 2016 r., na podstawie których Osiedle Jeżyc uchwałą nr XXIV/136/VI/2016 z dnia 3 sierpnia 2016 r. zgłosiło wytyczne do projektowanych planów miejscowych Jeżyc Północ - części E oraz F. Wynika on z chęci zachowania charakteru Jeżyc, obaw mieszkańców ul. Dąbrowskiego i jej okolic przed zdominowaniem i zacienieniem ich posesji przez nową zabudowę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

12. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o wprowadzenie przedogródków wzdłuż drogi KD-D w części „E”

Przedogródki to jeden z historycznych wyróżników Jeżyc. We wskazanym miejscu nie założono jednak ich zlokalizowania, o co zadbano przy wielu innych drogach umieszczonych w obu projektach.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Droga KD-D rozdziela teren przyszłej inwestycji mieszkaniowo-usługowej od terenu już zagospodarowanego zabudową mieszkaniową o charakterze budynków willowych, wolno stojących, obecnie pełniących przede wszystkim funkcje mieszkaniowe. Obligatoryjne

wskazanie przedogródków wzdłuż drogi KD-D nie będzie spójne z aktualnym zagospodarowaniem nieruchomości przy tej drodze. Założeniem projektu planu jest pozostawienie bardziej kameralnego charakteru drogi KD-D, w porównaniu do drogi KD-L, przebiegającej przez tereny pełniące publiczne funkcje (teren ZP) lub przeznaczone obligatoryjnie na usługi (teren U oraz pierzeje usługowe na terenie MW/U). Plan nie zakazuje lokalizacji przedogródków wzdłuż drogi KD-D, jednak nie ustala takiego obowiązku.

13. uwaga dotyczy: Wnioskuje się odtworzenie cieków wodnych na przedłużeniu ulicy „Nad Seganką” w obrębie terenów zieleni urządzonej i dróg publicznych.

Dawniej obecny w tym miejscu ciek wodny zwiększałby atrakcyjność tej przestrzeni publicznej oraz wpisywał się w działania zmierzające do lepszej gospodarki wodnej i adaptacji do zmian klimatu.

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.

14. uwaga dotyczy: Wnioskuje się o ustanowienie minimalnej szerokości chodnika przy tych drogach, które nie będą miały charakteru pieszo jezdni, na minimum 2m.

Przedmiotowe projekty określają tego typu wymagania tylko dla niektórych spośród dróg, o których mowa w projekcie planu. 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 (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W zapisach mpzp nie można powielać przepisów odrębnych.