

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Podolany Południe” część A 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, 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA**

**1. Zgłaszający uwagi:** Poznańskie Inwestycje Miejskie Sp. z o.o.

**1) uwaga dotyczy:** *w związku z trwającymi pracami projektowymi (obecnie etap koncepcji wstępnej przed uzgodnieniem jej kształtu z jednostkami miejskimi) dla przebudowy ul. Lutyckiej (wraz z budową wiaduktu drogowego nad linią kolejową nr 354) oraz przyjęciem klasy technicznej przedmiotowej ulicy jako GP (zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i wynikająca z klasy obsługa posesji poprzez drogi akcesyjne, na potrzeby funkcjonalności (dojazd do posesji zlokalizowanych obecnie przy ul. Lutyckiej 101-109), wykorzystano drogę oznaczoną w projekcie planu jako 4KDW (oraz ul. Jasielską – 2KD-Z oraz ul. Dojazd – 3KS-D). W związku z powyższym, prosimy o uwzględnienie w zapisach projektu Mpszp konieczności wykorzystania przedmiotowego ciągu oraz dostosowanie linii rozgraniczających do zaproponowanej geometrii będącej wynikiem uzgodnień m. in. z Zarządcą Dróg tj.: Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu (obecne rozwiązania wpisują się w zapisy projektu Mpszp, tj.: jednostronnych chodnik – w załączeniu plan sytuacyjny koncepcji wstępnej).*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Ze względu na trwające prace projektowe, brak konkretnych decyzji co do ostatecznego kształtu inwestycji, a także konieczność minimalizowania kosztów zadania inwestycyjnego, nie ma podstaw do stwierdzenia zasadności wprowadzenia ww. zmian. Ponadto zgodnie z późniejszym pismem PIM nr 2103/PIM/06/20/GM/2016-83/2019-204 z dnia 10.06.2020 r. „zakresem zadania inwestycyjnego nie należy obejmować przedłużenia ul.

Jasielskiej (między istniejącym fragmentem i ul. Jasielską) oraz łącznikiem między ul. Dojazd i ul. Jasielską (oznaczoną w Mppz jako 4KDW).”

**2) uwaga dotyczy:** *sugerujemy jego uchwalenie po uzgodnieniu docelowego kształtu inwestycji, przy czym Spółka może naruszyć jego ewentualne ustalenia i skorzystać z spec-ustawy – tzw. ZRID, czego oczywiście na tym etapie można uniknąć i skorelować oba działania, co Spółka rekomenduje.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Postulat uchwalenia mppz po uzgodnieniu docelowego kształtu inwestycji nie został uwzględniony, ponieważ nie ma znamion uwagi do treści mppz.

**2. Zgłaszający uwagę:** IBF Graphica S.A., dz. nr 12/2, ark. 10, obręb Gołęczin

**uwaga dotyczy:** *Jako właściciel działki 12/2 ark. 10 obr. Gołęczin, zlokalizowanej przy ul. Lutyckiej 93, wnoszę o dopuszczenie funkcji oświatowej dla terenów oznaczonych w projekcie planu „Podolany Południe” – część A w Poznaniu jako 5U.*

*W projekcie przedmiotowego planu w § 12 zawarto zapis: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U ustala się: (...) 2) na terenach 3U, 5U i 6U zakaz lokalizacji szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej;”*

*Pragnę zauważyć, że analizując wykonana i udostępnioną przez m. Poznań w 2017 roku mapę akustyczną miasta stwierdzam, że natężenie hałasu od ruchu pojazdów zbliżone do ulicy Lutyckiej ma wiele dróg I, II i III ramy komunikacyjnej, a więc w praktyce większość poznańskich ulic o 2 lub więcej pasach ruchu w jednym kierunku.*

*Przy ulicach tych na co dzień funkcjonuje obecnie wiele szkół, przedszkoli czy szpitali. Co więcej, w pobliżu omawianego terenu, pomiędzy 2 przelotowymi ulicami tj. ul. Lutycką a ul. Witosa powstaje obecnie szpital dziecięcy, co w mojej opinii pozwala sformułować wniosek, że miasto Poznań ogranicza lokalizowanie pewnych budynków na terenach o podwyższonym poziomie hałasu, chyba, że są to budynki, których jest właścicielem, bądź które wykonane być mają jako inwestycje publiczne.*

*Wnoszę o zmianę projektu planu dla obszaru oznaczonego jako 5U, lub przynajmniej dla terenu dz. 12/2 ark. 10 obr. Gołęczin poprzez:*

*- wyłączenie terenu 5U/terenu dz. 12/2 z zapisu § 12 pkt 2 projektu*

*lub*

- dopuszczenie funkcji oświatowej (tj. lokalizowania budynków szkolnych) pod warunkiem zastosowania technologii ograniczających hałas we wnętrzu obiektów budowlanych takich jak np. zwiększenie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych poprzez izolowanie termiczne wełna mineralną czy zastosowanie ślusarki/stolarki okiennej 3 szybowej.

*Podkreślić należy, że nie planujemy jako IBF Graphica S. A. budowy nowego obiektu oświatowego lecz wykorzystanie na ten cel fragmentu istniejącego budynku/budynków.*

*W efekcie, dopuszczenie funkcji oświatowej może mieć bardzo ograniczony charakter poprzez:*

- wymóg zastosowania środków technicznych ograniczających hałas we wnętrzu budynków

- dopuszczenie funkcji oświatowej tylko w istniejących obiektach budowlanych

- ograniczenie wielkości funkcji oświatowej, np. do 50 uczniów.

*Powyższe w moim przekonaniu pozwoli na pogodzenie planowanej przez nas działalności z koniecznością zapewnienia ładu przestrzennego i funkcjonalnego.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Docelowy układ ul. Lutyckiej planowany jest jako droga klasy GP (droga główna ruchu przyspieszonego), dwujezdniowa, po dwa pasy ruchu w każdym kierunku, z poszerzeniami w obszarach skrzyżowań oraz projektowanych węzłów (wg koncepcji przebudowy ul. Lutyckiej w ciągu DK 92 pomiędzy węzłami Podolany i Koszalińska wraz z budową przedłużenia Al. Solidarności) oraz jako odcinek północny w ciągu III Ramy Komunikacyjnej m. Poznania. Analizy prognozują duże natężenie ruchu, z wysokim udziałem pojazdów ciężkich. Wiąże się to z wysoką emisją spalin i hałasu. W planie miejscowym, ze względu na istniejący i projektowany charakter ul. Lutyckiej, wykluczono możliwość lokalizacji niektórych usług wymagających zapewnienia wysokiego komfortu akustycznego w środowisku, tj. szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej.

Ponadto istniejące zagospodarowanie przedmiotowego terenu charakteryzuje się występowaniem m.in. obiektów przemysłowych i magazynowych. W związku z istniejącym zainwestowaniem oraz uwarunkowaniami akustycznymi w mpzp założono zachowanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu, tj. zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania i lokalizacji nowych obiektów o funkcji magazynowej. Z uwagi na powyższe uwarunkowania oraz konieczność kształtowania w planie miejscowym ładu przestrzennego i niewywoływanie konfliktów społecznych poprzez wprowadzanie na teren sprzecznych funkcji w mpzp utrzymano zakaz lokalizacji usług oświaty.

**3. Zgłaszający uwagę:** IBF Graphica S.A., pełnomocnik, dz. nr 12/2, ark. 10, obręb Golęcin

**uwaga dotyczy:** *Jako pełnomocnik właściciela działki 12/2 ark. 10 obr. Golęcin, zlokalizowanej przy ul. Lutyckiej 93, wnoszę o dopuszczenie funkcji oświatowej dla terenów oznaczonych w projekcie planu „Podolany Południe” – część A w Poznaniu jako 5U.*

*W projekcie przedmiotowego planu w § 12 zawarto zapis: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U ustala się: (...) 2) na terenach 3U, 5U i 6U zakaz lokalizacji szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej;”*

*Pragnę zauważyć, że analizując wykonaną i udostępnioną przez m. Poznań w 2017 roku mapę akustyczną miasta dostrzegam, że natężenie hałasu od ruchu pojazdów zbliżone do ulicy Lutyckiej ma wiele dróg I, II i III ramy komunikacyjnej, a więc w praktyce większość poznańskich ulic o 2 lub więcej pasach ruchu w jednym kierunku.*

*Przy ulicach tych na co dzień funkcjonuje obecnie wiele szkół, przedszkoli czy szpitali. Co więcej, w pobliżu omawianego terenu, pomiędzy 2 przelotowymi ulicami tj. ul. Lutycką a ul. Witosa powstaje obecnie szpital dziecięcy, co w mojej opinii pozwala sformułować wniosek, że miasto Poznań ogranicza lokalizowanie pewnych budynków na terenach o podwyższonym poziomie hałasu, chyba, że są to budynki, których jest właścicielem, bądź które wykonane być mają jako inwestycje publiczne.*

*Wnoszę o zmianę projektu planu dla obszaru oznaczonego jako 5U, lub przynajmniej dla terenu dz. 12/2 ark. 10 obr. Golęcin poprzez:*

*- wyłączenie terenu 5U/terenu dz. 12/2 z zapisu § 12 pkt 2 projektu*

*lub*

*- dopuszczenie funkcji oświatowej (tj. lokalizowania budynków szkolnych) pod warunkiem zastosowania technologii ograniczających hałas we wnętrzu obiektów budowlanych takich jak np. zwiększenie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych poprzez izolowanie termiczne wełna mineralną czy zastosowanie ślusarki/stolarki okiennej 3 szybowej.*

*Podkreślić należy, że nie planujemy jako IBF Graphica S. A. budowy nowego obiektu oświatowego lecz wykorzystanie na ten cel fragmentu istniejącego budynku/budynków.*

*W efekcie, dopuszczenie funkcji oświatowej może mieć bardzo ograniczony charakter poprzez:*

*- wymóg zastosowania środków technicznych ograniczających hałas we wnętrzu budynków*

*- dopuszczenie funkcji oświatowej tylko w istniejących obiektach budowlanych*

*- ograniczenie wielkości funkcji oświatowej, np. do 50 uczniów.*

*Powyższe w moim przekonaniu pozwoli na pogodzenie planowanej przez nas działalności z koniecznością zapewnienia ładu przestrzennego i funkcjonalnego.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Docelowy układ ul. Lutyckiej planowany jest jako droga klasy GP (droga główna ruchu przyspieszonego), dwujezdniowa, po dwa pasy ruchu w każdym kierunku, z poszerzeniami w obszarach skrzyżowań oraz projektowanych węzłów (wg koncepcji przebudowy ul. Lutyckiej w ciągu DK 92 pomiędzy węzłami Podolany i Koszalińska wraz z budową przedłużenia Al. Solidarności) oraz jako odcinek północny w ciągu III Ramy Komunikacyjnej m. Poznania. Analizy prognozują duże natężenie ruchu, z wysokim udziałem pojazdów ciężkich. Wiąże się to z wysoką emisją spalin i hałasu. W planie miejscowym, ze względu na istniejący i projektowany charakter ul. Lutyckiej, wykluczono możliwość lokalizacji niektórych usług wymagających zapewnienia wysokiego komfortu akustycznego w środowisku, tj. szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej.

Ponadto istniejące zagospodarowanie przedmiotowego terenu charakteryzuje się występowaniem m.in. obiektów przemysłowych i magazynowych. W związku z istniejącym zainwestowaniem oraz uwarunkowaniami akustycznymi w mpzp założono zachowanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu, tj. zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania i lokalizacji nowych obiektów o funkcji magazynowej. Z uwagi na powyższe uwarunkowania oraz konieczność kształtowania w planie miejscowym ładu przestrzennego i niewywoływanie konfliktów społecznych poprzez wprowadzanie na teren sprzecznych funkcji w mpzp utrzymano zakaz lokalizacji usług oświaty.

**4. Zgłaszający uwagę:** Moryson Trading Sp. z o.o.

**uwaga dotyczy:** *dodanie w § 20 projektu planu nowego pkt 5 w brzmieniu: „5) na terenie 4KDW dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych”.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan nie zakazuje lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenach KDW, w związku z tym nie ma potrzeby wprowadzania postulowanego zapisu. Ponadto w zapisach planu dla terenu 5MW/U dopuszczono bilansowanie miejsc postojowych na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW.

**5. Zgłaszający uwagę:** Moryson Trading Sp. z o.o.

**uwaga dotyczy:** W § 9 pkt 9) lit. a) tiret drugie projektu planu zawarty jest zapis nakazujący zapewnienie na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Dodatkowo należy zapewnić stanowiska dla powierzchni handlowych itp. Sumując wymaganą liczbę stanowisk dla inwestycji na działce budowlanej należałoby zapewnić setki stanowisk.

Wnoszę o zmianę § 9 pkt 9) lit. a) tiret drugie projektu planu w zakresie stanowisk dla rowerów w ilości 0,5 stanowiska na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk dla rowerów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Dla nowej zabudowy na terenie 5MW/U niezbędne jest zrealizowanie normatywu w liczbie 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.

Należy zauważyć, że problem z parkowaniem rowerów w zabudowie wielorodzinnej nasila się wraz z rozpowszechnianiem tego środka transportu i stale rozwijaną nową infrastrukturą rowerową. Często dla rodzin, które chciałyby korzystać z rowerów problemem jest brak bezpiecznego miejsca na przechowywanie swojego środka transportu i rekreacji. Przykładowa czteroosobowa rodzina potrzebuje miejsca do przechowywania czterech rowerów. Jedno stanowisko przypadające na jedno mieszkanie to minimum, jakie należy zapewnić, aby zrealizować poprawnie funkcjonujące osiedle. Przy zastosowaniu technicznych rozwiązań w postaci podwieszanych do sufitu lub ścian uchwytów na rowery, w specjalnie przeznaczonych do tego pomieszczeniach, możliwe jest zapewnienie wymaganego normatywu bez konieczności wykorzystywania przy tym dużych powierzchni.

**6. Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna.**

**uwaga dotyczy:** Ponadto wnioskuję o zmianę zapisu § 12 pkt 5 dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej ze wskaźnika wynoszącego obecnie minimum 25% powierzchni działki budowlanej na wskaźnik określający ten parametr na poziomie minimum 20% powierzchni działki budowlanej. Wnioskowana zmiana pozwoli na bardziej racjonalne zagospodarowanie działki, zwłaszcza, że tak jak wskazywałem powyżej obecna zabudowa usługowa związana jest przede wszystkim ze składami, magazynami i hurtowniami, które to funkcje potrzebują dużych powierzchni utwardzonych pod składowanie i pod parkingi, co siłą rzeczy odbija się na niewielkim udziale powierzchni biologicznie czynnej. Wnioskowany poziom – minimum 20% powierzchni działki budowlanej pozwoli na odpowiednie

*zagospodarowanie działki z poszanowaniem czynników środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Przyjęty w planie miejscowym udział powierzchni biologicznie czynnej (na terenie 5U) został przeanalizowany i jest optymalny. Pozostawienie możliwie najwyższych udziałów powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów zurbanizowanych, dodatkowo zagospodarowanych zielenią, jest ważne z uwagi na konieczność zachowania warunków infiltracyjnych gruntów, pozwalających na zatrzymanie i zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych na danym terenie i ograniczenie tym samych ilości wód odprowadzanych za pośrednictwem kanalizacji deszczowej. Obszar Podolan w tym zakresie jest terenem szczególnym, ponieważ jego silna urbanizacja i dotychczasowe znaczne ograniczenie powierzchni przepuszczalnych spowodowały istotne ograniczenie zdolności retencyjnych terenów i duże obciążenie cieku wodnego Wierzbak, stanowiącego główny odbiornik kanalizacji deszczowej na Podolanach. Taka sytuacja spowodowała, że w czasie intensywnych opadów dochodzi do wylewania cieku Wierzbak i lokalnych podtopień nieruchomości. Dlatego w projekcie planu istotne było zapewnienie takich proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi, utwardzonymi a biologicznie czynnymi, które pozwolą utrzymać warunki retencji terenów. Zachowywanie możliwie jak najwyższych udziałów powierzchni nieuszczelnionych, zagospodarowanych dodatkowo zielenią, jest też szczególnie ważne w kontekście konieczności realizacji w Mieście działań służących adaptacji do zmian klimatu, wskazanych w „Planie adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030”.

**7. Zgłaszający uwagę:** Envirotech Sp. z o.o.

**uwaga dotyczy:** *Wnoszę o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 20%*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Przyjęty w planie miejscowym udział powierzchni biologicznie czynnej (na terenie 5U) został przeanalizowany i jest optymalny. Pozostawienie możliwie najwyższych udziałów powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów zurbanizowanych, dodatkowo zagospodarowanych zielenią, jest ważne z uwagi na konieczność zachowania warunków infiltracyjnych gruntów, pozwalających na zatrzymanie i zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych na danym terenie i ograniczenie tym samych ilości wód odprowadzanych za pośrednictwem kanalizacji deszczowej. Obszar Podolan w tym zakresie jest terenem szczególnym, ponieważ jego silna urbanizacja i dotychczasowe znaczne ograniczenie powierzchni przepuszczalnych spowodowały istotne ograniczenie zdolności

retencyjnych terenów i duże obciążenie cieką wodnego Wierzbak, stanowiącego główny odbiornik kanalizacji deszczowej na Podolanach. Taka sytuacja spowodowała, że w czasie intensywnych opadów dochodzi do wylewania cieką Wierzbak i lokalnych podtopień nieruchomości. Dlatego w projekcie planu istotne było zapewnienie takich proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi, utwardzonymi a biologicznie czynnymi, które pozwolą utrzymać warunki retencji terenów. Zachowywanie możliwie jak najwyższych udziałów powierzchni nieuszczelnionych, zagospodarowanych dodatkowo zielenią, jest też szczególnie ważne w kontekście konieczności realizacji w Mieście działań służących adaptacji do zmian klimatu, wskazanych w „Planie adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030”.

#### **8. Zgłaszający uwagę: Protec-Opole Sp. z o.o.**

**uwaga dotyczy:** *Niniejszym wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podolany Południe” – część A w Poznaniu i w konsekwencji wnoszę o: zwiększenie parametrów dopuszczalnej zabudowy dla naszej działki do 7 kondygnacji nadziemnych.*

#### *Uzasadnienie*

*Na wstępie podkreślam, że niniejsze uwagi wniesione w terminie, a to ze względu na treść przepisów art. 15zzzr ust. 1, art. 1zzs ust. 1 i 7 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.*

*Przechodząc do meritum, podkreślam, że generalnie spółka popiera kierunki zmian określone w projekcie mpzp, w szczególności zmianę funkcji. Zasadne i konieczne jest jednak zwiększenie wysokości dopuszczalnej zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych.*

*Takie rozwiązanie jest całkowicie spójne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalonym uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r. Ponadto sąsiedztwo terenu charakteryzuje się występowaniem istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażami, o wysokości zabudowy do VIII kondygnacji, np. warunki zabudowy nr 721/2015 i 631/2017 dla działki nr 5/6 (zabudowa wielorodzinna z garażami podziemnymi, wys. V-VIII kondygnacji).*

*Również w samym projekcie planu znajdują się obszary, gdzie dopuszczona jest zabudowa na 7 kondygnacjach nadziemnych. W prezentacji przygotowanej przez MPU na potrzeby dyskusji publicznej również wynika, że w procedurze wewnętrznego opiniowania dopuszczano nawet zabudowę do 9 kondygnacji.*

*Podkreślić należy również, że sama wysokość zabudowy określona na 24 m umożliwia projektowanie 7 kondygnacji, zatem zmiana dopuszczalnej liczby kondygnacji do 7 w żaden sposób nie wpłynie na bryłę budynku i nie zakłóci zakładanej przez planistów sytuacji przestrzennej.*

*Uwzględnić należy również dynamikę i kierunki rozwoju urbanistycznego najbliższej okolicy, gdzie z każdą kolejną inwestycją przybywa zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności, w tym liczbie kondygnacji. Postulowane przez mojego mandanta parametry zabudowy trafnie wpisują się w kontekst urbanistyczny oraz nawiązują do dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości, która najlepiej oddają powołane powyżej decyzje o warunkach zabudowy wydane dla nieruchomości w sąsiedztwie.*

*Przeznaczenie działki pod zabudowę wielorodzinną stanowiącą kontynuację charakteru i parametrów zabudowy terenów sąsiednich nie zaburzy ładu przestrzennego oraz pozwoli na stworzenie spójnego i harmonijnie rozwijającego się obszaru z zachowaniem ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennego. Jednocześnie podkreślić wypada, że wnioskowane parametry zabudowę spełniają postulat zgodności planu ze studium, o którym mowa w art. 14 ust. 5 i art. 20 ust. 1 upzp.*

*Za uwzględnieniem uwag mojego mandanta przemawia również ustawa i konstytucyjnie zagwarantowane prawo zabudowy rozumiane jako element prawa własności (art. 6 ust. 2 pkt. 1 upzp w zw. z art. 140 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji). Postulowany sposób zabudowy nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a w takiej sytuacji prymat należy nadać wolności zabudowy zgodnie z koncepcją właściciela. Jak przyjmuje się orzecznictwie „jedną z zasad planowania przestrzennego jest zasada wolności zagospodarowania terenu, mówiąca, iż każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich (art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Tym samym planowanie przestrzennego nie może zmierzać do ograniczenia realizacji nowych zamierzeń budowlanych, a działanie organów w tym zakresie winny zmierzać jedynie do zachowania ładu przestrzennego” (wyrok WSA w Łodzi z 28 marca 2017 roku, II SA/Łd 1017/16)/*

*Wnoszę zatem o uwzględnienie w projekcie planu powyższych uwag.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Przyjęta w planie miejscowym wysokość zabudowy na terenie 4MW/U została przeanalizowana i jest optymalna. Ustalenie maksymalnej wysokości budynków do 24 m

(przy jednoczesnym ograniczeniu do 6 kondygnacji) jest związane z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, która może wymagać zastosowania większej wysokości kondygnacji. Dopuszczenie przewyższenia do 7 kondygnacji na terenie 3MW (maksymalnie na 11% powierzchni zabudowy działki budowlanej) podyktowane zostało wydanym już pozwoleniem na budowę oraz rozpoczętą budową. W pozostałej części planu ustalono zabudowę, która nie przekracza 6 kondygnacji. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje zabudowa wyższa niż 6 kondygnacji. Zwiększenie liczby kondygnacji nie ma również uzasadnienia wynikającego z kompozycji urbanistycznej, ponieważ przedmiotowa nieruchomość położona jest peryferyjnie, w sąsiedztwie zabudowy o niższych parametrach.

**9. Zgłaszający uwagę:** AMBRO INVESTMENT Sp. z o.o.

**uwaga dotyczy:** *W związku z procedowanym Planem Miejscowym Podolany-Południe część A zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę wskaźnika liczby miejsc postojowych na mieszkanie: z 1,5 na 1.*

*Wniosek uzasadniamy następującymi argumentami:*

- *teren naszej działki jest dobrze powiązany z komunikacją miejską (pobliskie 3 linie autobusowe: 160, 168, 183 – dostępne w czasie od 2 do 5 minut pieszo, oraz węzłem komunikacyjnym przy rondzie obornickim, dostępnym w czasie 10 minut pieszo),*
- *wiele badań z ostatnich lat wskazuje na zmiany wcześniejszych przyzwyczajęń mieszkańców miast: rosnąca świadomość ekologiczna zachęca do przesiadania się do komunikacji miejskiej, wprowadzane są usługi typu car-sharing i tym podobne*
- *znacząco wzrasta liczba rowerów (prywatnych i wynajmowanych) używanych jako środek indywidualnej komunikacji miejskiej*
- *więcej samochodów = więcej smogu*

*Pragniemy zauważyć, że oficjalna polityka miejska dotycząca samochodów w mieście w ostatnich latach zdecydowanie świadomie utrudnia swobodne poruszanie się indywidualnych pojazdów – czego nie podważamy, przeciwnie: popieramy ze względu na lepsze powietrze i bezpieczniejsze ulice (mniej samochodów)*

*Polityka ta – promowana przez Prezydenta miasta Poznania i Radę Miejską – zachęca do przesiadania się z samochodu do tramwaju lub autobusu. Działania te ewidentnie wpływają na decyzje konsumenckie o zakupie lub nie samochodu, a dalej te ewentualnie drugiego samochodu. Sensownym, logicznym więc i spójnym byłoby ograniczanie ilości samochodów także w dzielnicach wokół śródmieścia, gdzie już od lat tworzą się korki odnosząc się do Podolan, patrz ulice Strzeszyńska, Obornicka, Lechicka. Oczywistym jest, że im większy*

*wskaźnik miejsc postojowych na lokal mieszkalny – tym większe będą się tworzyć korki emitujące więcej spalin.*

*W związku z powyższym, kierując się troską o środowisko, bezpieczeństwo mieszkańców oraz ich nowe potrzeby prosimy o zmianę wspomnianego współczynnika miejsca postojowego na 1 miejsce na mieszkanie.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk postojowych dla samochodów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Dla nowej zabudowy powstającej na terenie obszaru planu Podolany Południe część A wprowadzono nakaz zapewnienia min. 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej. Z uwagi na trasę tramwajową, planowaną w granicach planu, umożliwiono zastosowanie zmniejszonego normatywu parkingowego (1 stanowisko na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej), pod warunkiem, że długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku nie przekracza 500 m. Należy jednak podkreślić, że zmniejszony normatyw parkingowy odnosi się do sytuacji, w której trasa tramwajowa została już zrealizowana.

Teren obsługują trzy linie autobusowe, o dość atrakcyjnych czasach odjazdu. Biorąc pod uwagę wszystkie razem, odjazdy odbywają się co 10 min. pomiędzy godzinami 5-22. Istotny jednak i wpływający na wybór środka transportu jest czas dojazdu do celu. W tym przypadku przejazd samochodem do centrum miasta jest krótszy niż wskazywany czas dojazdu autobusem. Długość dojść do przystanków komunikacji tramwajowej oraz stacji kolei Poznań-Podolany (liczona od wejść do budynków) jest wyższa niż 500 m. Obniża to atrakcyjność wyboru komunikacji zbiorowej.

Należy zauważyć, że korki na ul. Strzeszyńskiej, Obornickiej i Lutyckiej w znacznej mierze powodowane są ruchem tranzytowym nie pochodzącym z osiedli mieszkaniowych znajdujących się na obszarze opracowania. W związku z tym błędne jest stwierdzenie, że ograniczenie liczby miejsc postojowych na obszarze planu ograniczy występowanie zatorów drogowych w tym rejonie. Ponadto brak wystarczającej liczby stanowisk postojowych może skutkować nielegalnym parkowaniem w miejscach do tego nieprzeznaczonych i stwarzających niebezpieczeństwo.

## § 2

### UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA

#### 1. **Zgłaszający uwagi:** Puratos Poznań sp. z o.o.

1) **uwaga dotyczy:** dopuszczenie dla terenu oznaczonego symbolem 5U w ramach dopuszczalnej, uzupełniającej formy zabudowy i zagospodarowania nieruchomości położonej w tym obszarze funkcji produkcyjnej lub usługowo – produkcyjnej

*Uzasadnienie (dotyczy uwagi nr 1 i 2)*

*W opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Podolany Południe część A, wskazane zostało, iż w związku z obowiązującym studium uwarunkowań planowana jest całkowita eliminacja funkcji produkcyjnej skupionej przy głównych arteriach tego obszaru (tj. przy ul. Lutyckiej, Strzeszyńskiej i Jasielskiej). Zaznaczono również, że obecnie dominującą zabudową tego terenu jest zabudowa o charakterze przemysłowym i usługowym. Przedstawiony projekt planu zakłada postępującą likwidację ciągle obecnej działalności produkcyjnej, aż do jej wyeliminowania.*

*Całkowite usunięcie funkcji produkcyjnej z terenów opisanych w planie oznaczeniem 5U przy wskazaniu w uzasadnieniu decyzji, jak również w treści prognozy oddziaływania na środowisko, że jest to aktualnie jedna z wiodących funkcji w terenie Podolan w szczególności w zakresie obszaru 5U i 6U, zdaje się nie posiadać uzasadnienia. Zmiana i całkowite wygaszenie działalności produkcyjnej powinno odbywać się etapowo. W pierwszej kolejności zdaniem wnioskodawcy, eliminacja tej funkcji powinna zostać poprzedzona dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowych z zastrzeżeniem dopuszczenia dla terenu oznaczonego symbolem 5U w ramach przeznaczenia uzupełniającego - funkcji produkcyjnej. W zakresie parametrów i wskaźników wskazane powinno być, iż prowadzona produkcja nie mogłaby oddziaływać na środowisko, a jej uciążliwość musiałaby zamykać się w granicach działki.*

*Niejednorodnie został określony plan realizacji wygaszania funkcji produkcyjnej – w docelowej strukturze funkcjonalnej terenów przeznaczonych pod zabudowę nie ma nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, dopuszczono jednak zachowanie, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków o funkcji nie zgodnej z przeznaczeniem określonym w planie, w tym położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Natomiast na terenach 5U i 6U dopuszczono lokalizację nowych hal magazynowych. Wszystko to powoduje, że z jednej strony przewiduje się więc dalszy rozwój działalności usługowej zapewniając możliwość lokalizacji nowych budynków pod ten cel (mimo istnienia zabudowy mogącej prowadzić działalność produkcyjną na terenie 5U i 6U),*

zaś z drugiej likwiduje się możliwość prowadzenia istniejącej działalności produkcyjnej. Dookreślenie zasad, zgodnie z zaproponowanym przez Wnioskodawcę sposobem uściślenia projektu planu, powinno pozwolić istniejącej na Podolanach działalności produkcyjnej, na to żeby jej przyszła eliminacja odbyła się w sposób pozwalający na stopniowe wygaszenie działalności, zmianę profilu, uzyskanie niezbędnych zgód i pozwoleń, wówczas całość planowanej procedury nie będzie ekonomicznym ciężarem dla wszystkich firm i spółek funkcjonujących na tym obszarze. Wpłyne to pozytywnie na funkcjonowanie tego obszaru, pozwalając na jego płynną zmianę i przyspieszy przyszły rozwój.

O aktualnym charakterze urbanistycznym terenu najlepiej świadczy treść prognozy oddziaływania na środowisko (dotycząca projektu mpzp Podolany Południe - część A) gdzie wskazano, że największe powierzchnie zajęte przez tereny typu produkcyjnego zlokalizowane są wzdłuż ul. Lutyckiej (m.in. Konsorcjum Stali S.A. Oddział Poznań, Pipelife Polska S.A. Skład fabryczny, Centrum Yamaha, centra biurowo-magazynowe), ul. Strzeszyńskiej (m.in. Pepco, Stelmaszyk Sp. J., Galeria Podolany, Domar S.A. Wielkopolska Spółka Handlowo - Usługowa, Biedronka, Centrum Logistyczne Pamm, Centrum Sprzedaży Sto sp. o.o., Handlopex S.A Oddział Poznań) i ul. Jasielskiej (m.in. Spółdzielnia Obrotu Towarowego Przemysłu Mleczarskiego, Zakład Sprzątania Placów i Ulic, Energomontaż Poznań, Klinika RehaSport, centra usługowe i biurowo-magazynowe). Większe obiekty usługowe i magazynowe znajdują się również przy ul. Druskienickiej - centrum handlowe (Rossmann, Piotr i Paweł) i duże centrum biurowo-magazynowe przy ul. Druskienickiej 8, a także przy ul. Szczawnickiej - Centrum Meblowe Domar.

Już wcześniej istniejąca dokumentacja, wskazuje na fakt, że teren Podolan był i jest terenem przemysłowym. Treść uzasadnienia uchwały nr L/870/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 20 czerwca 2017 r., wskazuje na konieczność uporządkowania kolidujących funkcji mieszkaniowej i produkcyjno - usługowej. Zdaniem Wnioskodawcy rozwiązaniem kolizji może być z zachowaniem praw i bez uszczerbku dla interesów podmiotów zlokalizowanych na tym terenie, odpowiedni proces przejścia, a nie kroki gwałtowne które mogą spowodować chaos urbanistyczny. Gwałtowne zmiany w zabudowie czy przeznaczeniu terenu pod nową, zupełnie odmienną od dotychczasowej funkcję, mogą negatywnie wpłynąć na gospodarkę nieruchomości.

Zaznaczyć trzeba niespójność projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Podolany Południe" - część A w Poznaniu w zakresie w jakim zezwala ona w myśl § 4 pkt 3 lit b na zachowanie bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem określonym w

*planie. Jednak nie wyjaśniono czy należy przez to rozumieć możliwość zachowania istnienia budynków z funkcją niezgodną do funkcji przypisanej dla danego obszaru oraz czy powyższy zapis pozwala na prowadzenie działalności niezgodnej z planem.*

*Ponadto zdaniem wnioskodawcy zachowanie możliwości rozwoju działalności usługowej na tym terenie powinno być prowadzone symultanicznie z utrzymaniem i rozwojem funkcji produkcyjnej. W szczególności zwrócić należy tu uwagę, że w 2014 roku podkreślano istotnie najszybszy rozwój przemysłu w tej strefie, a obecnie tj. po niecałych 6 latach planuje się jego eliminację. Ważne jest to również z uwagi na kierunek docelowy przeznaczenia terenu wynikającego ze studium i co warto zauważyć będzie to teren przechodzący duże zmiany z gruntów produkcyjnych i usługowych w kierunku mieszkalnictwa wielorodzinnego. Notorią jest, że niezwykle potrzebne i pożądane jest w takich miejscach posiadanie zaplecza usługowo - produkcyjnego. Dostępność i bliskość tego typu działalności wpłynąć może korzystnie na planowane inwestycje. Ponadto w przeszłości planowano rozwój nowego odcinka kolejowego na terenie Podolan; a jedna z uwag już wniesionych do niniejszego planu skierowana przez Poznańskie Inwestycje Miejskie) została zaakceptowana w jego treści. Uwaga ta zakłada uwzględnienie rozwiązań dla węzła Podolany i ustalenie rezerwy pod przebieg trasy tramwajowej. Organ wobec powyższego zauważa konieczność dalszego rozwoju komunikacyjnego terenu dla którego przygotowuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto odrzucone zostały zmiany w kierunku dopuszczenia funkcji oświatowej dla terenu czy wyłączenia z zakazu lokalizacji szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej dla terenu 5U. Decyzje Organu pokazują, że jednoznacznie dąży on do utrzymania na tym terenie realizacji działań i funkcji usługowo - przemysłowej, uniemożliwiając wprowadzenie zapisów mogących pozwolić na zabudowę kolidującą z tym celem na terenie 5U. Powyższe słuszne działania Organu odczytać można jak chęć zapewnienia terenowi 5U możliwości produkcyjnych (w nawiązaniu chociażby do treści § 4 pkt 3 lit b projektu uchwały - o możliwości pozostawienia zabudowy sprzecznej z planowanym przeznaczeniem gruntu) dlatego z uwagi na obecnie istniejącą zabudowę produkcyjną; możliwość pozostawienia zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem określonym w planie, zasadnym jest jak uzupełnienie treści projektu o dopuszczenie funkcji produkcyjnej na terenie 5U. Przemawia za tym również fakt, zezwolenia na dalsze budowy hal na terenie 5U i 6U.*

*Zgodnie z przedstawionym planem trasa tramwajowa ma bieć wzdłuż ul. Jasielskiej i w granicy z obszarem 5U. Rozwój linii komunikacyjnych i ułatwienie w dostępności do tego*

*terenu przy aktualnej zabudowanie produkcyjnej uzasadnia twierdzenie, aby nie rezygnować z dopuszczenia istnienia funkcji produkcyjnej na terenie 5U.*

*Z wyżej wymienionych przyczyn należy zakwestionować ustalenia proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego co do obszaru 5U w zakresie w jakim plan ten dopuszcza jedynie możliwość istnienia na nim funkcji usługowej. Zamyka to nieracjonalnie segment produkcyjny, który istnieje i znacząco może w dalszym stopniu rozwijać teren Podolan, który znajdować się będzie w fazie przejściowej w chwili gdy plan w takim kształcie wszedł w życie. Wykluczenie tego rodzaju działalności powoduje nieuwzględnienie przez organ w sposób wszechstronny faktycznego stanu zabudowy i urbanistyki terenu którego dotyczy plan.*

*Nie jest odosobnionym przypadkiem w którym na terenie usługowym czy mieszkaniowym jednorodzinny przewiduje się możliwość wprowadzenia dodatkowo (uzupełniająco) funkcji produkcyjnej. Powyższe dopuszczone jest m.in. w uchwale nr VI/84/2019 r., Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 marca 2019 r., uchwale nr XLVII/353/2018 Rady Gminy Bukowina Tatrzańska z dnia 25 stycznia 2018 r., uchwale nr 95/IX/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 12 września 2019 r.*

*Zdaniem wnioskodawcy właściwym rozwiązaniem, jest dopuszczenie możliwości prowadzenia proponowanej funkcji produkcyjnej na terenie 5U. Określanie dopuszczalnych funkcji, w tym m.in. w zakresie prowadzonych np. usług, jest istotą planowania przestrzennego. Dopiero bowiem różnicowanie poszczególnych usług pozwala równoważyć zapotrzebowanie na nie, tworzyć spójne jednostki urbanistyczne oraz prawidłowo określać niezbędną infrastrukturę (tak wyrok NSA z dnia 22 marca 2017 r., sygn. II OSK( 1732/16)). Powoduje to zdaniem wnioskodawcy, że Organ uchwalając projekt planu dokonał właściwej analizy w przedmiocie realizowanych funkcji na planowanym terenie, przez co zdecydował się na wyeliminowanie całkowicie działalności produkcyjnej bez pozostawienia możliwości jej dopuszczenia na terenie 5U i postąpił przez to nieprawidłowo.*

*Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego w 2014 r. zgodnie z uchwałą LXXII/1137 /VI/2014 r., z dnia 23 września 2014 r., które określa kierunki rozwoju i wskazuje, że teren objęty planem zagospodarowania docelowo posiada przypisaną mu funkcję MW/U, to nie może zostać pominięte, że w świetle postanowień upzp, w tym art. 4 ust. 1 w zw. z art. 1 S ust. 2 pkt 1, że to nie studium, a plan kształtuje konkretne przeznaczenie danej nieruchomości (tak wyrok NSA z dnia 22 marca 2017 r., sygn. II OSK( 1732/16)).*

*Pkt. 4.3. Prognozy oddziaływania na środowisko (str. 38) wskazuje że w "projekcie dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszanej -*

*mieszkaniowo - usługowej. Tak sformułowane ustalenia projektu w zakresie przeznaczenia terenów, zgodnie z wiodącym kierunkiem przeznaczenia wskazanym w Studium, wskazują na zmianę charakteru analizowanego obszaru z przemysłowego na mieszkaniowo-usługowy." Zaznaczyć należy, że zgodność planu ze studium nie oznacza przenoszenia jego postanowień "wprost", lecz kreowanie ich w zgodności z założonymi w studium kierunkami rozwoju przestrzennego. To jak mocno plan związany jest ze studium wynika ze szczegółowości studium, jednak przy uchwalaniu planu wziąć należy pod uwagę uwarunkowania urbanistyczne oceniane przez obiektywne przesłanki w tym aktualne przeznaczenie nieruchomości położonych w terenie planu.*

*Mając na względzie treść aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wnioskodawca wskazuje, że ustalenia tam przyjęte i proponowane doprecyzowanie treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do którego składa niniejsze uwagi, są zgodne i spójne z treścią studium. Przedstawiony projekt rozwiązania koresponduje z treścią art. 15 ust. 1 upzp (obowiązek zgodności postanowień planu miejscowego z ustaleniami studium), jak również odpowiada art. 20 ust. 1 upzp (obowiązek nienaruszenia ustaleń studium). Plan miejscowy ma jedynie doprecyzować te zasady (tzn. zagospodarowania terenu) i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji (tak NSA w wyroku z dnia 24 stycznia 2018 r., sygn. II OSI( 1429/17).*

*Zdaniem wnioskodawcy uwzględnienie zgłoszonych uwag, nie spowoduje zmiany lub modyfikacji ustaleń przyjętych w studium, a będzie właśnie doprecyzowaniem treści obowiązującego studium uwarunkowań oraz zgodne będzie z faktycznymi czynnościami jakie zostały podjęte przez Organ w ramach realizacji procesu uchwalania planu - tzn. w zgodzie z uwzględnionymi i odrzuconymi uwagami dotyczącymi terenu 5U w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Podolany Południe" - część A w Poznaniu.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu Studium ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (MW/U). W mpzp założono częściowe zachowanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu, tj. zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania i lokalizacji nowych obiektów o funkcji magazynowej. Z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ciągle powiększanie się terenów mieszkaniowych, a także obecne funkcjonowanie podmiotów gospodarczych, np. wzdłuż ul. Lutyckiej, plan dopuszcza zachowanie, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem określonym w planie (w tym

np. budynków produkcyjnych). Plan nie wprowadza więc zakazu funkcjonowania istniejących budynków produkcyjnych. Z uwagi na powyższe uwarunkowania oraz konieczność kształtowania w planie miejscowym ładu przestrzennego i niewywoływanie konfliktów społecznych, a przede wszystkim nienaruszanie ustaleń Studium, mpzp nie przewiduje dalszego rozwoju funkcji produkcyjnej.

**2) uwaga dotyczy:** *zastrzeżenie, że dopuszczenie o którym mowa w pkt 1 zakłada prowadzenie produkcji nie oddziałującej na środowisko, której uciążliwość zamyka się w graniach działki nieruchomości.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu Studium ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (MW/U). W mpzp założono częściowe zachowanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu, tj. zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania i lokalizacji nowych obiektów o funkcji magazynowej. Z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ciągle powiększanie się terenów mieszkaniowych, a także obecne funkcjonowanie podmiotów gospodarczych, np. wzdłuż ul. Lutyckiej, plan dopuszcza zachowanie, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem określonym w planie (w tym np. budynków produkcyjnych). Plan nie wprowadza więc zakazu funkcjonowania istniejących budynków produkcyjnych. Z uwagi na powyższe uwarunkowania oraz konieczność kształtowania w planie miejscowym ładu przestrzennego i niewywoływanie konfliktów społecznych, a przede wszystkim nienaruszanie ustaleń Studium, mpzp nie przewiduje dalszego rozwoju funkcji produkcyjnej. Ponadto w uchwale wprowadzony był zapis ustalający zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**2. Zgłaszający uwagę:** Protec-Opole Sp z o.o.

**uwaga dotyczy:** *Wnoszę uwagi do ponownie wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Podolany Południe" - część A w Poznaniu w przedmiocie treści § 11 pkt 7) lit. a) projektu planu miejscowego, w zakresie w jakim ogranicza dopuszczalną zabudowę do 6 kondygnacji nadziemnych na terenach 1MW /U oraz 4MW /U i wnoszę o zmianę w tym zakresie planu miejscowego poprzez określenie w planie miejscowym,*

że: dla terenów 1MW/U i 4 MW/U ustala się wysokość budynków nie większą niż 24 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych.

#### UZASADNIENIE

Użytkownik wieczysty nieruchomości stanowiącej działkę nr 3/2, ark. mapy 10, ob. Gołęcin (znajdującej się na terenie oznaczonym w projekcie planu miejscowego 4MW/U) w ramach uwag do wyłożonego projektu planu miejscowego wnosi o dokonanie zmiany wyłącznie w zakresie dopuszczalnej ilości kondygnacji na terenach 4MW/U i 1MW/U. Na wstępie podkreślenia wymaga, że sama wysokość zabudowy określona na 24 m umożliwia zaprojektowanie i wzniesienie 7 kondygnacji, zatem zmiana dopuszczalnej liczby kondygnacji do 7 w żaden sposób nie wpłynie na bryłę budynku i nie zmieni zakładanej sytuacji przestrzennej. Postulowana zmiana jest zatem takiego charakteru, że nie może mieć choćby potencjalnego niekorzystnego wpływu na założenia planistyczne w obszarze uchwalanego planu miejscowego lub na prawa innych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości znajdujących się na tym terenie.

Jednocześnie spółka wskazuje, że w świetle pozostałych postanowień planu miejscowego dotyczących terenu 4MW/U, zmiana polegająca wyłącznie na zmianie możliwej ilości kondygnacji nie wpłynie w żaden sposób na postanowienia dotyczące wysokości zabudowy, intensywności zabudowy oraz pozostałych nakazów, zakazów i parametrów określonych w § 11 projektu planu miejscowego dla tego terenu. Spółka w pełni popiera kierunek zmian planistycznych, jakie przewidziane są w projekcie planu miejscowego i uważa je za słuszne. Niemniej jednak brak dopuszczenia możliwości zabudowania budynku 7 kondygnacjami może być postrzegany jako krzywdzący w stosunku do właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na terenach 1MW/U i 4MW/U. Dopuszczalna wysokość zabudowań na danym terenie powinna bowiem w pełni korespondować z dopuszczalną ilością kondygnacji. W przypadku terenu 4 MW/U możliwe i wysoce uzasadnione ekonomicznie jest, aby w ramach dozwolonej w planie miejscowym wysokości 24 m zabudować nieruchomość 7 kondygnacjami, a ograniczenie możliwości zabudowy do 6 pięter wydaje się być na tym tle nieuzasadnione. Z całą mocą należy podkreślić, że postulowana zmiana nie prowadzi do konfliktu interesów prywatnych albo konfliktu interesu prywatnego z interesem publicznym. Podstawowe charakterystyczne parametry bryły dopuszczalnej zabudowy (tj. wysokość i procent powierzchni zabudowy działki) nie ulegną bowiem zmianie. Postulowana zmiana nie jest też w żadnym stopniu niezgodna z postanowieniami obowiązującego Studium. Spółka zwraca również uwagę, że w treści § 10 pkt 7) lit. b) projektu planu miejscowego dla terenów 3MW dopuszcza się zabudowę do 24 m oraz nie więcej niż 1 kondygnacji nadziemnych. W tym

*samym akcie znalazły się tym samym niekonsekwentne przepisy dotyczące dwóch różnych terenów, na których możliwa jest zabudowa w wysokości do 24 metrów. Skoro (całkowicie słusznie) projekt planu miejscowego przewiduje dla terenu 3MW możliwość zabudowy 7 kondygnacjami nadziemnymi przy dopuszczalnej wysokości zabudowy ustalonej do 24 metrów, to konsekwentnie również dla terenów 1MW/U oraz 4MW/U w dopuszczonej wysokości 24 m powinna zostać przewidziana możliwość wzniesienia 7 kondygnacji nadziemnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, powinien w sposób proporcjonalny regulować prawa i obowiązki w przepisach o charakterze abstrakcyjnym. W świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów technicznych, jak i w świetle wiedzy planistycznej, nie ma podstawy by różnicować dopuszczalną ilość kondygnacji nadziemnych w przypadku dwóch różnych terenów na których określono tę samą dopuszczalną wysokość zabudowy. Takie różnicowanie tym bardziej nie znajduje uzasadnienia, skoro na każdym z terenów, na których plan miejscowy dopuszcza zabudowę budynkiem w wysokości do 24 metrów, możliwe i uzasadnione jest wzniesienie siedmiu kondygnacji nadziemnych. Wskazać również należy, że w takiej sytuacji szczegółowe określenie ilości dopuszczalnych kondygnacji naziemnych stanowi wprowadzenie dodatkowego ograniczenia w kontekście tego, że plan miejscowy przewiduje już dokładnie dopuszczalną wysokość budynku. Biorąc pod uwagę, że wysokość kondygnacji regulowana jest szczegółowo warunkami technicznymi, gdyby w treści planu miejscowego w ogóle nie określono dopuszczalnej ilości kondygnacji (pozostając wyłącznie przy dopuszczalnej wysokości do 24 m) to możliwe byłoby wzniesienie na tych terenach właśnie zabudowy o siedmiu kondygnacjach nadziemnych. W kontekście tego, że proponowana zmiana postanowień planu miejscowego nie wpływa na interesy innych podmiotów i sytuację planistyczną w terenie, tylko na marginesie spółka wskazuje że sąsiedztwo terenu charakteryzuje się występowaniem istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażami, o wysokości zabudowy do VIII kondygnacji, np. warunki zabudowy nr 721/2015 i 631/2017 dla działki nr 5/6 (zabudowa wielorodzinna z garażami podziemnymi, wys. V-VIII kondygnacji). Spółka w ramach projektowania przyszłej zabudowy na działce nr 3/2 przeprowadziła również analizę nasłonecznienia dla budynku o 9 kondygnacjach nadziemnych, która potwierdza że tym bardziej zabudowa działki nr 3/2 budynkiem o 7 kondygnacjach nie będzie mieć negatywnego wpływu na okoliczną zabudowę.*

**DOWÓD:**

*- analiza nasłonecznienia budynku g-kondygnacyjnego na działce nr 3/2*

*Mając na uwadze położenie działki nr 3/2, ark. mapy 10, ob. Gołęczin w narożniku pomiędzy znajdującymi się w terenie drogami (oznaczonymi w projekcie planu miejscowego jako 3kxr – ciągi pieszo-rowerowe oraz 2KD-Z - drogi publiczne), potencjalna zabudowa działki - nawet budynkami o ilości kondygnacji większej niż 7 oraz wysokości przenoszącej 24 metry - nie wywiera negatywnego wpływu na korzystanie z nieruchomości sąsiednich, co obrazuje m. in. załączona analiza nasłonecznienia, wykonana dla budynku o 6 kondygnacjach naziemnych. Dlatego też jako uzasadnione w ramach zasady wolności zagospodarowania terenu oraz wolności budowlanej należy uznać dopuszczenie wzniesienia na tej działce wysokich budynków, o ilości kondygnacji naziemnych większej niż przewidziane w projekcie sześć kondygnacji. Spółka popiera też w pełni wcześniejsze stanowisko dotyczące zasadności uwzględnienia możliwości wzniesienia zabudowy 7-kondygnacyjnej, zawarte w piśmie z dnia 12 maja 2020 roku.*

*Podsumowując, postulowana zmiana nie wpłynie w żaden negatywny sposób na sytuację planistyczną lub interesy innych Dz. Nr 3/2, ark. 10, obręb Gołęczin podmiotów, a jedynie pozwoli w pełni na realizację na terenach 4MW/U i 1 MW/U zabudowy w granicach wysokości 24 metrów określonej w planie miejscowy. Wnoszę zatem o uwzględnienie w projekcie planu złożonych uwag.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Przyjęta w planie miejscowym wysokość zabudowy na terenach 1MW/U i 4MW/U została przeanalizowana i jest optymalna. Ustalenie maksymalnej wysokości budynków do 24 m (przy jednoczesnym ograniczeniu do 6 kondygnacji) jest związane z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, która może wymagać zastosowania większej wysokości kondygnacji.

Dopuszczenie przewyższenia do 7 kondygnacji na terenie 3MW (maksymalnie na 11% powierzchni zabudowy działki budowlanej) podyktowane zostało wydanym już pozwoleniem na budowę oraz rozpoczętą budową. W pozostałej części planu ustalono zabudowę, która nie przekracza 6 kondygnacji. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje zabudowa wyższa niż 6 kondygnacji. Zwiększenie liczby kondygnacji nie ma również uzasadnienia wynikającego z kompozycji urbanistycznej, ponieważ przedmiotowa nieruchomość położona jest peryferyjnie, w sąsiedztwie zabudowy o niższych parametrach.

**3. Zgłaszający uwagi: Envirotech Sp. z o.o.**

**1) uwaga dotyczy:** *Przywrócenie powierzchni terenu zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem U, zgodnie z istniejącymi granicami ww. działek (powierzchnia łączna 7.973 m<sup>2</sup>).*

*Uzasadnienie (dotyczy uwagi nr 1 i 2)*

*Stoimy na stanowisku, że planowana zmiana zapisów projektu ww. planu względem pierwszego wyłożenia jest nie uzasadniona i niekonsekwentna jeśli chodzi o kształtowanie ładu przestrzennego poprzez proces sporządzania projektu planu miejscowego. Klóci się ponadto z koncepcją rozwoju kolei metropolitalnej, która za słowami Prezydenta Jacka Jaškowiaka (spot umieszczony na stronie <http://www.koleLmetropoliapoznan.pl>). stanowi szybsze, wygodniejsze i tańsze rozwiązanie dojazdu do Poznania. Co istotne, rozwój kolei metropolitalnej i linii z Rogoźna wskazuje, że już od 2021 roku będzie to najtańszy i najszybszy środek transportu dla dzielnicy Podolany, dla którego infrastruktura dojazdowa już istnieje, a infrastruktura przystankowa właśnie powstaje przy nakładzie obecnie realizowanych inwestycji publicznych. W obliczu tych faktów nie jest zatem celowe planowanie inwestycji budowy linii tramwajowej przy braku ekonomicznego uzasadnienia tego pomysłu i przy jednoczesnym, prawdopodobnym jego wpływie na ograniczenie zdolności i potrzeby realizacji kolei metropolitalnej na wspomnianym terenie.*

*Ponadto w imieniu firmy Envirotech sp. z o.o. sprzeciwiamy się ograniczeniu jej prawa własności, które przez realizację linii tramwajowej zgodnie z projektowanym przebiegiem powodować będzie znaczną utratę wartości działek nr 6 i 7 należących do spółki na skutek zmniejszenia ich powierzchni i możliwości zabudowy. Podkreślamy, że w 2012 roku spółka Envirotech dla ww. działek uzyskała warunki zabudowy nr 427/2012 (decyzja z dnia 31.05.2012), a następnie w styczniu 2013 roku decyzję nr 78/2013 o pozwoleniu na budowę. Pomimo, że budowa na wydanych warunkach, zgodnie z pozwoleniem, nie została zrealizowana, spółka w kolejnych latach opracowała nową koncepcję zabudowy działek, uwzględniając możliwości wcześniej wskazywane i na jej podstawie prowadziła i nadal prowadzi zaawansowane rozmowy z dwoma inwestorami w celu sprzedaży nieruchomości w całości. Dodamy, że obecnie złożone oferty (na piśmie) obejmują kwoty ośmiocyfrowe i nie są ostateczne. A zatem planowana budowa linii tramwajowej uniemożliwi realizację koncepcji biznesowej spółki Envirotech oraz prawdopodobnie spowoduje wymierne straty dla spółki, których rekompensaty spółka będzie dochodziła od Miasta Poznania i to zarówno w zakresie związanym ze zmianą powierzchni działek jak i w związku z utratą możliwości zbycia nieruchomości w całości w jej dotychczasowym kształcie. Nieruchomość, której zbycie spółka planuje na pierwsze półrocze 2021 roku, straci bowiem na wartości jako całość po zmianie planu i nie będzie mogła być przedmiotem dalszych negocjacji z zainteresowanymi jej kupnem stronami, którzy jej zakup warunkują brakiem zmiany jej powierzchni zabudowy. Zmniejszenie terenu przeznaczanego pod planowaną inwestycję budynku handlowego, dla*

*którego toczyło się postępowanie o wydanie warunków zabudowy oraz zostało wydane już pozwolenie na budowę nr 427/2012, rodzi też skutki odszkodowawcze.*

*Niezrozumiale dla nas jest, a tym samym nielogiczne, wprowadzanie do projektu planu inwestycji polegającej na realizacji nowej linii tramwajowej, o której nie myślano jeszcze kilka miesięcy wcześniej. Tramwaj nie zapewni bowiem dojazdu do centrum w 5 minut, co realizować będzie kolej i to niższym kosztem, zwłaszcza, że kosztów realizacji przedmiotowej linii tramwajowej Miasto Poznań nie ma w najmniejszym stopniu zapewnionych. Biorąc pod uwagę również obecną sytuację finansową Miasta, na bieżąco rewidowaną kosztami ponoszonymi na walkę z epidemią wirusa COVID-19, wskazane jest dokończenie aktualnie realizowanych inwestycji w obszarze komunikacji miejskiej (w tym kolei metropolitalnej), zamiast planowania nowych przedsięwzięć, dla których w najbliższej dekadzie nie będzie finansowania.*

*Składając powyższe uwagi wnoszę o upublicznienie już na tym etapie odpowiedzi na następujące pytania:*

*1) Jakie są szacowane przez Miasto Poznań koszty realizacji i wdrożenia budowy linii tramwajowej na Podolany, w tym jej koszty eksploatacyjne związane z koniecznością utrzymania taboru i infrastruktury oraz koszty związane z realizacją transportu na planowanej trasie w związku z jej nieregularnym przebiegiem i zmniejszoną tym samym prędkością przejazdu?*

*2) Czy Miasto Poznań dokonało na etapie planowania linii tramwajowej analizy kosztów budowy tej linii w porównaniu z kosztami wdrożenia alternatywnego, szybkiego transportu autobusowego, możliwego do wprowadzenia bez budowy istotnej infrastruktury ingerującej w prawa własności osób trzecich?*

*3) Czy planowana linia tramwajowa na Podolany nie jest jedynie trasą rezerwową, której realizacja nie ma umiejscowienia w czasie tj. czy Miasto Poznań planuje w najbliższej dekadzie zrealizować przedmiotową inwestycję, mając na względzie konieczność finansowania obecnie realizowanej trasy tramwajowej na Naramowice, a także trasy planowanej w kierunku Marcelina?*

*4) Czy planowana inwestycja została ujęta w wieloletniej prognozie finansowej dla Miasta Poznania?*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Zmiana linii rozgraniczających tereny 5U i 2KD-Z nastąpiła wskutek uwzględnienia uwagi Poznańskich Inwestycji Miejskich, złożonej na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu, dotyczącej zabezpieczenia w mpzp terenu umożliwiającego realizację

planowanej linii tramwajowej. Planowana trasa tramwajowa wymaga zwiększenia szerokości ul. Jasielskiej (na odcinku do ul. Lutyckiej) w celu umożliwienia realizacji zamierzonej infrastruktury komunikacyjnej. Powyższe przedsięwzięcie stanowi ważny interes społeczny i pozytywnie wpłynie m.in. na poprawę jakości życia mieszkańców. Zmiana linii rozgraniczających kosztem sąsiadujących nieruchomości prywatnych jest zatem zasadna i konieczna.

**2) uwaga dotyczy:** *Rezygnację z poszerzenia terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KD-Z, podyktowanej planowaną infrastrukturą transportową - tramwajem.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Zmiana linii rozgraniczających tereny 5U i 2KD-Z nastąpiła wskutek uwzględnienia uwagi Poznańskich Inwestycji Miejskich, złożonej na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu, dotyczącej zabezpieczenia w mpzp terenu umożliwiającego realizację planowanej linii tramwajowej. Planowana trasa tramwajowa wymaga zwiększenia szerokości ul. Jasielskiej (na odcinku do ul. Lutyckiej) w celu umożliwienia realizacji zamierzonej infrastruktury komunikacyjnej. Powyższe przedsięwzięcie stanowi ważny interes społeczny i pozytywnie wpłynie m.in. na poprawę jakości życia mieszkańców, czy też na dostępność komunikacyjną istniejącego szpitala. Zmiana linii rozgraniczających kosztem sąsiadujących nieruchomości prywatnych jest zatem zasadna i konieczna.

**4. Zgłaszający uwagę:** Osoba fizyczna

**uwaga dotyczy:** *Jako mieszkanka osiedla Druskienicka, właścicielka mieszkania przy ul. Druskienicka 2A/50, chciałabym wnieść uwagę do MPZP "Podolany Południe " teren oznaczony jako 4MW i 2ZP, o wyznaczenie publicznych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych wokół osiedla, np. wykorzystując obecnie nieużywane, trawiaste, zakrzaczone i nieutwardzone terenu np. przy ulicy Szczawnickiej i fragmencie ulicy Druskienickiej do przystanku autobusowego. Inną możliwą w mojej opinii lokalizacją jest wyznaczenie pasa parkingowego wzdłuż południowej/południowo- zachodniej granicy działki osiedla Druskienicka, a planowaną linią tramwajową (kolejową?)*

*Byłoby to ogromne ułatwienie dla mieszkańców osiedla Druskienicka, którego deweloper nie zadbał o miejsca parkingowe dla osób postronnych, np. gości , rodziny, co generuje niezdrowe sytuacje, jak np. zastawianie przez gości osiedla dróg pożarowych lub parkowanie w miejscach niedozwolonych z powodu, najnormalniej w świecie, braku jakichkolwiek*

*wytyczonych zgodnie z prawem, bezpiecznych, nieutrudniających komunikacji miejsc parkingowych.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk postojowych dla samochodów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Liczba miejsc parkingowych dla istniejącej już zabudowy została wskazana w wydanych decyzjach administracyjnych, na podstawie których zrealizowano inwestycję. Ponadto przyjęty normatyw parkingowy nie wskazuje koniecznej do realizacji liczby naziemnych miejsc parkingowych – miejsca parkingowe mogą zostać zapewnione np. w kondygnacji podziemnej budynku.

Wzdłuż południowej granicy przedmiotowego osiedla (dz. nr 7/8) w mpzp zlokalizowano teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego (3kxr), w granicach którego dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz tras tramwajowych. Z uwagi na planowane urządzenie tego terenu (w tym też brak dostępu dla samochodów) lokalizacja nowych miejsc parkingowych nie będzie możliwa. Ulice Szczawnicka i Druskienicka znajdują się natomiast poza granicami mpzp.

Teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 2ZP) nie przewiduje lokalizacji miejsc parkingowych mających zapewnić potrzeby parkingowe dla innych terenów. Na tym terenie zlokalizowany jest schron objęty ochroną konserwatorską. Ponadto w granicach planu brakuje miejsc przeznaczonych pod zielenią, dlatego ważna jest ochrona już istniejących.

**5. Zgłaszający uwagę: MAXIMUM S.A.**

**uwaga dotyczy:** *Dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW/U:*

§ 5

*W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się :*

(.. )

*3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;*

*Teren o oznaczeniu 4MW/U jest określony zgodnie z zapisami planu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, o dopuszczalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 25% powierzchni terenu inwestycji oraz ze wskazaniem współczynnika miejsc postojowych wynoszącym 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie.*

*Dodatkowo, na przedmiotowym terenie dopuszcza się zabudowę w wysokości maks. 24 m oraz 6 kondygnacjach nadziemnych.*

*Na podstawie powyższych danych można stwierdzić, iż wskazane parametry zabudowy umożliwiają legalną budowę takiej liczby mieszkań, dla których nie jest możliwa organizacja parkingów o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, a więc nie będących inwestycją mogącą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

*Zapis w aktualnym brzmieniu skutecznie ogranicza inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne, przez ograniczenie dostępnej powierzchni dla projektowanych parkingów do 0,5 ha. W związku z powyższym, wnoszę o usunięcie z treści zapisu zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wraz z niezbędną infrastrukturą) we wskazanych parametrach będzie zgodna z kwestionowanym zapisem. Plan ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ale z wyjątkiem tych, które dopuszczone zostały pozostałymi ustaleniami planu. W ustaleniach planu nie tylko dopuszczono, a wręcz nakazano, zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Plan nie wskazuje sposobu realizacji miejsc postojowych. Mogą to być zarówno miejsca naziemne, jak i zlokalizowane w kondygnacjach podziemnych budynków.

**6. Zgłaszający uwagę:** Osoba fizyczna

**uwaga dotyczy:** *Ze względu na trudną sytuację na osiedlu przy Ul. Druskienickiej (deweloper Wechta) związaną z brakiem miejsc parkingowych dla osób postronnych (gości, odwiedzającej rodziny itd.) zgłaszam uwagi do zagospodarowania części terenów zielonych lub obecnie, nieużytków na publiczny, nieodpłatny parking oraz rower miejski, i tereny rekreacyjne.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk postojowych dla samochodów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Liczba miejsc parkingowych dla istniejącej już zabudowy została wskazana w wydanych decyzjach administracyjnych, na podstawie których zrealizowano inwestycję. Ponadto przyjęty normatyw parkingowy nie wskazuje koniecznej do realizacji liczby naziemnych miejsc parkingowych – miejsca parkingowe mogą zostać zapewnione np. w kondygnacji podziemnej budynku.

Wzdłuż południowej granicy przedmiotowego osiedla (dz. nr 7/8) w mpzp zlokalizowano teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego (3kxr), w granicach którego dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz tras tramwajowych. Z uwagi na planowane urządzenie tego terenu (w tym też brak dostępu dla samochodów) lokalizacja nowych miejsc parkingowych nie będzie możliwa.

Teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 2ZP) nie przewiduje lokalizacji miejsc parkingowych mających zapewnić potrzeby parkingowe dla innych terenów. Na tym terenie zlokalizowany jest schron objęty ochroną konserwatorską. Ponadto w granicach planu brakuje miejsc przeznaczonych pod zielen, dlatego ważna jest ochrona już istniejących.

Plan nie zakazuje lokalizacji stacji rowerów miejskich na całym swoim obszarze. Tereny rekreacyjne mogą być realizowane w ramach obszarów przeznaczonych pod zabudowę i uzupełnienia funkcji mieszkaniowej. Ponadto w granicach planu zlokalizowany jest istniejący teren zieleni urządzonej (1ZP) oraz strefy zieleni możliwe do zagospodarowania w kierunku rekreacyjnym.

#### **7. Zgłaszający uwagę:** Osoba fizyczna

**uwaga dotyczy:** *Jestem właścicielką mieszkania przy ul. Druskienickiej 28/30 w Poznaniu i ze względu na trudną sytuację na osiedlu związaną z brakiem miejsc parkingowych dla osób postronnych (gości, odwiedzającej rodziny itd.) zwracam się z uwagą do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który obejmuje między innymi osiedle Druskienicka oraz przyległe tereny. Wnioskuje, by miasto zagospodarowało część terenów zielonych lub obecnych nieużytków na publiczny, nieodpłatny parking.*

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

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk postojowych dla samochodów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P. Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Liczba miejsc parkingowych dla istniejącej już zabudowy została wskazana w wydanych decyzjach administracyjnych, na podstawie których zrealizowano inwestycję. Ponadto przyjęty normatyw parkingowy nie wskazuje koniecznej do realizacji liczby naziemnych miejsc parkingowych – mogą zostać zapewnione np. w kondygnacji podziemnej budynku.

Wzdłuż południowej granicy przedmiotowego osiedla (dz. nr 7/8) w mpzp zlokalizowano teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego (3kxr), w granicach którego dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w tym

drogowych obiektów inżynierskich oraz tras tramwajowych. Z uwagi na planowane urządzenie tego terenu (w tym też brak dostępu dla samochodów) lokalizacja nowych miejsc parkingowych nie będzie możliwa.

Teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 2ZP) nie przewiduje lokalizacji miejsc parkingowych mających zapewnić potrzeby parkingowe dla innych terenów. Na tym terenie zlokalizowany jest schron objęty ochroną konserwatorską. Ponadto w granicach planu brakuje miejsc przeznaczonych pod zieleń, dlatego ważna jest ochrona już istniejących.

#### **8. Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna**

**uwaga dotyczy:** *Ze względu na trudną sytuację na osiedlu przy Ul. Druskienickiej (deweloper Wechta) związaną z brakiem miejsc parkingowych dla osób postronnych (gości, odwiedzającej rodziny itd.) zgłaszam uwagi do zagospodarowania części terenów zielonych lub obecnie, nieużytków na publiczny, nieodpłatny parking.*

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

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk postojowych dla samochodów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Liczba miejsc parkingowych dla istniejącej już zabudowy została wskazana w wydanych decyzjach administracyjnych, na podstawie których zrealizowano inwestycję. Ponadto przyjęty normatyw parkingowy nie wskazuje koniecznej do realizacji liczby naziemnych miejsc parkingowych – mogą zostać zapewnione np. w kondygnacji podziemnej budynku.

Wzdłuż południowej granicy przedmiotowego osiedla (dz. nr 7/8) w mpzp zlokalizowano teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego (3kxr), w granicach którego dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz tras tramwajowych. Z uwagi na planowane urządzenie tego terenu (w tym też brak dostępu dla samochodów) lokalizacja nowych miejsc parkingowych nie będzie możliwa.

Teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 2ZP) nie przewiduje lokalizacji miejsc parkingowych mających zapewnić potrzeby parkingowe dla innych terenów. Na tym terenie zlokalizowany jest schron objęty ochroną konserwatorską. Ponadto w granicach planu brakuje miejsc przeznaczonych pod zieleń, dlatego ważna jest ochrona już istniejących.

#### **9. Zgłaszający uwagi: Osoba fizyczna**

1) **uwaga dotyczy:** wyodrębnienia dodatkowych miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Druskienickiej na wysokości działki oznaczonej znakiem 4MW, podobnie jak to zostało zrobione przy przedszkolu i szkole znajdującym się przy ul Druskienickiej 6.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Ulica Druskienicka znajduje się poza granicami mpzp.

2) **uwaga dotyczy:** zorganizowanie zielonego parkingu na początku traktu rowerowo pieszego (3kxr) od strony ulicy Druskienickiej

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Z uwagi na planowane urządzenie terenu 3kxr pod publiczny ciąg pieszo-rowerowy, w granicach którego dopuszcza się także lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz tras tramwajowych, lokalizacja nowych miejsc parkingowych nie będzie możliwa. Dla terenu 3kxr nie przewiduje się ruchu samochodowego.

3) **uwaga dotyczy:** montaż progów zwalniających na odcinku przy wyjazdach z osiedla i przejściu dla pieszych.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W § 9 pkt 6 mpzp dopuszcza się stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ dotychczasowe zapisy umożliwiają realizację postulatu nie wprowadza się zmian w planie.

**10. Zgłaszający uwagi:** Osoba fizyczna

1) **uwaga dotyczy:** **MIEJSCA PARKINGOWE w NAJBLIŻEJ OKOLICY OSIEDLA**

*Sam nie posiadam samochodu, a wjazd na osiedle ma tylko ten, kto posiada wykupione miejsce parkingowe. Niestety nie posiadając pilota do bramki nikt nie może wjechać na nasze osiedle - czy to znajomi czy rodzina, W takiej sytuacji wydaje mi się bardzo istotne aby stworzyć w okolicach Druskienickiej I Trusławieckiej i w jak najbliższej okolicy miejsc parkingowych ogólnie dostępnych. Dziś, jeśli ktoś odwiedza kogoś na osiedlu, a ów lokator nie posiada wykupionego miejsca, jak ja, a tym samym pilota do wjazdu, parkuje często nawet na parkingu przy Piotrze i Pawle, a więc bardzo daleko od osiedla. co szczególnie jest problemem, jeśli ma się ze sobą większą ilość zakupów, wszelkiego rodzaju przedmiotów, a nawet jeśli jest wśród odwiedzających osoba na wózku inwalidzkim, czy dzieci w wózkach, nosidełkach ... etc ..*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk postojowych dla samochodów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Liczba miejsc parkingowych dla istniejącej już zabudowy została wskazana w wydanych decyzjach administracyjnych, na podstawie których zrealizowano inwestycję. Plan nie reguluje kwestii związanych z organizacją ruchu na danym terenie, ani też np. lokalizacji rogatek/bram wjazdowych na osiedle. Ogrodzenie danego terenu, a także umożliwienie do niego dostępu osobom „z zewnątrz”, pozostaje we właściwości właścicieli/zarządcy terenu.

Wzdłuż południowej granicy przedmiotowego osiedla (dz. nr 7/8) w mpzp zlokalizowano teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego (3kxr), w granicach którego dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz tras tramwajowych. Z uwagi na planowane urządzenie tego terenu (w tym też brak dostępu dla samochodów) lokalizacja nowych miejsc parkingowych nie będzie możliwa. Z kolei teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 2ZP) nie przewiduje lokalizacji miejsc parkingowych mających zapewnić potrzeby parkingowe dla innych terenów. Na tym terenie zlokalizowany jest schron objęty ochroną konserwatorską. Ponadto w granicach planu brakuje miejsc przeznaczonych pod zieleń, dlatego ważna jest ochrona już istniejących.

**2) uwaga dotyczy:** *BOISKO SPORTOWE/OBIEKT REKREACYJNY (siłownia na dworze) Najbliższa okolica osiedla przy Druskienickiej 2 zdominowana jest przez obiekty usługowe i industrialne. Nawet takie piękne obiekty jak przepiękny cmentarz czy fort są z każdej niemal strony otoczone przez tego rodzaju zabudowę. Brakuje w najbliższej okolicy jakiegoś boiska sportowego - choćby najmniejszego, gdzie można by pograć w koszykówkę czy / i piłkę nożną.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan dopuszcza lokalizację plenerowych niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk, placów zabaw i gier. Tereny rekreacyjne mogą być realizowane na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w ramach uzupełnienia funkcji mieszkaniowej. Ponadto w granicach planu zlokalizowany jest istniejący teren zieleni urządzonej (1ZP) oraz strefy zieleni możliwe do zagospodarowania w kierunku rekreacyjnym. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ dotychczasowe zapisy umożliwiają realizację postulatu nie wprowadza się zmian w planie.

**3) uwaga dotyczy: DYSKONT SPOŻYWCZY / SKLEP SPOŻYWCZY typu INTER MARCHE, LIDL, BIEDRONKA**

*Mimo iż ten pkt zdaje się zaprzeczać poprzedniemu, to jednak dla osoby mieszkającej na wspomnianym osiedlu, nie posiadając samochodu naprawdę bardzo ciężko załatwić choćby najprostsze zakupy, W zasadzie najbliższy sklepem jest Piotr i Paweł (Spar), który nie ma w swojej ofercie zbyt konkurencyjnych cen a i oferta jest mocno ograniczona. Także to moje uwagi do zagospodarowania tego terenu - sugestie z punktu widzenia osoby nieposiadającej samochodu. Sam transport nie jest problemem bo na szczęście pod samym osiedlem powstały przystanki autobusowe, jednak będę bardzo wdzięczny za wzięcie pod uwagę powyższych sugestii*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W planie wyznaczono tereny zabudowy usługowej i dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ dotychczasowe zapisy umożliwiają realizację postulatu nie wprowadza się zmian w planie.

**11. Zgłaszający uwagę: Energomontaż – Poznań Sp. z o.o.**

**uwaga dotyczy:** *Wnoszę uwagę, żeby na terenie 4MW/U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowo-mieszkaniowej, dopuścić możliwość wysokości budynków max 15 kondygnacji nadziemnych jako dominantę architektoniczną, przy podstawowej wysokości 9 kondygnacji nadziemnych. Możliwość lokalizowania parkingów w poziomie podziemnej kondygnacji oraz na poziomie 1 i 2 kondygnacji nadziemnej.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Przyjęta wysokość zabudowy na terenie 4MW/U została przeanalizowana i jest optymalna. W bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje zabudowa wyższa niż 6 kondygnacji, a wysokość nowej zabudowy została ograniczona w planie do 6 kondygnacji nadziemnych. Wyjątek stanowi dopuszczenie przewyższenia do 7 kondygnacji na terenie 3MW (maksymalnie na 11% powierzchni zabudowy działki budowlanej), które podyktowane zostało wydanym już pozwoleniem na budowę oraz rozpoczętą budową. Zwiększenie liczby kondygnacji nie ma uzasadnienia wynikającego z kompozycji urbanistycznej, ponieważ przedmiotowa nieruchomość położona jest peryferyjnie, w sąsiedztwie zabudowy o niższych parametrach. Ponadto Studium przewiduje na tym terenie zabudowę niską lub średniowysoką (do 25 m, maks. 9 kondygnacji nadziemnych). Lokalizacja parkingów w 1 i 2 kondygnacji nadziemnej nie ma uzasadnienia w przypadku zabudowy zgodnej z parametrami założonymi

w planie. Normatyw parkingowy dla 6 kondygnacji będzie możliwy do spełnienia np. poprzez lokalizację naziemnych miejsc postojowych i wykorzystania kondygnacji podziemnej.

**12. Zgłaszający uwagę:** Bioten sp z o.o.

**uwaga dotyczy:** *Wnoszę o dopuszczenie wprowadzenia funkcji produkcyjnej do istniejących budynków magazynowych bądź usługowych, przez dopuszczenie jej jako funkcji uzupełniającej na terenie oznaczonym jako 5U, lub na części tego terenu stanowiącym dz12/2. Spółka Bioten, opracowała oryginalną, bezodpadową, ekologicznie bezpieczną technologię przerobu fazy glicerynowej na paliwo drugiej generacji . Obecnie prowadzi kilka procesów badawczych, a prace laboratoryjne w tym mikroskalową produkcję o charakterze próbnym, mające na celu opracowanie technologii pozyskania nowych produktów z fazy glicerynowej prowadzi w siedzibie przy ul. Lutyckiej.*

*Spółka funkcjonuje jako centrum badawczo - rozwojowe, zgodnie ze statusem nadanym w kwietniu 2016 przez Ministra Rozwoju, jest wielokrotnym laureatem konkursu Laur Innowacyjności , została wyróżniona przez Prezydenta RP a przez MSZ doceniona za strategiczne badania i prezentowana na konferencji klimatycznej COP23 w Bonn.*

*Równocześnie spółka Bioten uzyskała decyzję środowiskową zezwalającą na produkcję biopaliw w jednym z budynków przy ul. Lutyckiej 93 [ decyzja OS-V-6220.183.2013 wydana przez Prezydenta Miasta Poznania]*

*Możliwość przekształcenia działalności usługowej -laboratoryjnej na niskoskalową [na powierzchni około 600m2] produkcję umożliwi dalszy rozwój spółki, działającej w segmencie innowacji, sektorze niezwykle ważnym dla rozwoju nowoczesnej gospodarki.*

*Proszę zwrócić uwagę , że planowana produkcja (dla której wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach] będzie produkcją nowoczesną, prowadzoną w oparciu o autorską , innowacyjną technologię której spółka jest autorem, a którą sklasyfikować można jako produkcję o niskiej uciążliwości.*

*Podkreślić należy również należy , że zgodnie z uzyskaną decyzją środowiskową planowana produkcja ma mieć charakter hermetyczny, co praktycznie uniemożliwi emisję jakichkolwiek substancji chemicznych czy zapachów do otoczenia.*

*Tymczasem projekt MPZP „Podolany Południe” - część A w Poznaniu ogranicza możliwości rozwoju przedsiębiorstwa, pomimo że spółka zainwestowała już wymierne środki w powstanie laboratoriów, a także przygotowała się do ograniczonej, nieuciążliwej produkcji na terenie nieruchomości przy ul. Lutyckiej.*

*Funkcje o charakterze produkcyjnym, magazynowym i usługowym istniały od lat na przedmiotowym terenie. Wprowadzanie na tym obszar zabudowy mieszkaniowej powinno następować z poszanowaniem praw wszystkich stron - obecnych i przyszłych użytkowników terenu.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu Studium ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (MW/U). W mpzp założono częściowe zachowanie istniejącego charakteru tego terenu, tj. zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania i lokalizacji nowych obiektów o funkcji magazynowej. Z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz powiększanie się terenów mieszkaniowych, a także obecne funkcjonowanie podmiotów gospodarczych, np. wzdłuż ul. Lutyckiej, plan dopuszcza zachowanie, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem określonym w planie (w tym np. budynków produkcyjnych). Plan nie wprowadza więc zakazu funkcjonowania istniejących budynków produkcyjnych. Z uwagi na powyższe uwarunkowania oraz konieczność kształtowania w planie miejscowym ładu przestrzennego i niewywoływanie konfliktów społecznych, a przede wszystkim nienaruszanie ustaleń Studium, mpzp nie przewiduje dalszego rozwoju funkcji produkcyjnej.

**13. Zgłaszający uwagę: IBF Graphica S.A.**

**uwaga dotyczy:** *Wnoszę o dopuszczenie wprowadzenia funkcji produkcyjnej do istniejących budynków magazynowych, przez dopuszczenie jej jako funkcji uzupełniającej na terenie oznaczonym jako 5U, lub na części tego terenu stanowiącym dz 12/2.*

*Inwestor rozpoczął już prace nad wprowadzeniem takiej funkcji, tj podpisał umowę najmu pomieszczeń z firmą, która jest zainteresowana prowadzeniem działalności produkcyjnej na terenie nieruchomości przy ul Lutyckiej.*

*Firma IBF Graphica [wcześniej jako Grafmaj] funkcjonuje w tej lokalizacji od 25 lat, prowadząc na terenie nieruchomości głównie działalność handlową, dysponując w tym celu budynkami o charakterze biurowo - socjalnym i magazynowym. Na terenie nieruchomości znajduje się również warsztat samochodowy i firma Bioten prowadząca działalność badawczo - usługową. Zmiana proporcji wielkości części magazynowej i produkcyjnej jest naturalnym procesem występującym w tego typu zabudowie.*

*Okresowe zwiększenie ilości magazynowanych towarów może ograniczać zakres funkcji produkcyjnej i odwrotnie: w przypadku , w którym następuje potrzeba przetworzenia półproduktów, wydzielana jest przestrzeń sricte produkcyjna.*

*Wnoszę o korektę zapisów MPZP w ten sposób, aby możliwa była zmian powierzchni funkcji magazynowych i produkcyjnych w istniejących budynkach, a więc także wprowadzenie nieuciążliwej produkcji do budynków obecnie funkcjonujących jako magazynowe.*

*Zgadząmy się, że w sąsiedztwie nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej pewne funkcje należy ograniczać, ale w przedmiotowej lokalizacji budynki produkcyjno - magazynowe funkcjonują od lat, a ich rozwój, tj rozwój konkretnych podmiotów, przedsiębiorstw zostanie odgórnie ograniczony w efekcie wprowadzenia MPZP „Podolany Południe”.*

*W naszej ocenie możliwa jest koegzystencja funkcji mieszkalnych w okolicy i produkcyjnych a terenie działki 12/2, ponieważ:*

*- wnioskujemy o dopuszczenie nowych funkcji produkcyjnych jedynie w obrębie istniejącej kubatury o funkcji magazynowej. Jesteśmy otwarci na rozmowę o ograniczeniu powierzchni funkcji produkcyjnej.*

*- ewentualna produkcja nie będzie oddziaływać poza działkę 12/2 bardziej niż obecna funkcja magazynowa*

*- działka firmy IBF Graphica usytuowana jest bezpośrednio przy ul Lutyckiej, która zgodnie z Państwa deklaracjami zostanie rozbudowana, a natężenie ruchu ulegnie zwiększeniu. Powiedzieć można, że teren ten jest swojego rodzaju buforem pomiędzy potencjalną zabudową mieszkaniową a ul. Lutycką. Podejrzewamy, że emisje hałasu czy zanieczyszczeń pochodzące z jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta przekraczają te generowane przez budynki magazynowe czy produkcyjne.*

*W związku z powyższym wnoszę o dopuszczenie lokalizowana funkcji produkcyjnych w obrębie istniejącej zabudowy kubaturowej na terenie nieruchomości przy ul Lutyckiej 93 dz. 12/2 stanowiącej wg projektu MPZP fragment obszaru 5U.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu Studium ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (MW/U). W mpzp założono częściowe zachowanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu, tj. zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania i lokalizacji nowych obiektów o funkcji magazynowej. Z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz powiększanie się terenów mieszkaniowych, a także obecne funkcjonowanie podmiotów gospodarczych, np. wzdłuż ul. Lutyckiej, plan dopuszcza zachowanie, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,

istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem określonym w planie (w tym np. budynków produkcyjnych). Plan nie wprowadza więc zakazu funkcjonowania istniejących budynków produkcyjnych. Z uwagi na powyższe uwarunkowania oraz konieczność kształtowania w planie miejscowym ładu przestrzennego i niewywoływanie konfliktów społecznych, a przede wszystkim nienaruszanie ustaleń Studium, mpzp nie przewiduje dalszego rozwoju funkcji produkcyjnej.

#### **14. Zgłaszający uwagę:** Osoba fizyczna

**uwaga dotyczy:** *Chciałabym zgłosić propozycję zmian dotyczących w dużym stopniu ul. Druskienickiej będącej częścią Mpzp „Podolany Południe”, które znacznej uatrakcyjną teren oraz poprawią dostępność transportową okolicznych mieszkańców. Nowe osiedle Druskienicka znajduje się w części zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na planie jako 4MW. Osiedle to posiada jedynie parking dla mieszkańców, który nie przewiduje żadnych wolnych miejsc dla przyjaciół, rodziny, firm remontowych oraz wszelakich dostawców. Utrudnia to codzienne funkcjonowanie. Ponadto w okolicy nie ma żadnego miejsca przeznaczonego na parking publiczny. Uważam, że poprawą jakości życia mieszkańców nie tylko tego osiedla byłoby stworzenie takiego parkingu w okolicy.*

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

**uzasadnienie:** Wymagana liczba stanowisk postojowych dla samochodów została określona na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. Liczba miejsc parkingowych dla istniejącej już zabudowy została wskazana w wydanych decyzjach administracyjnych, na podstawie których zrealizowano inwestycję. Ponadto przyjęty normatyw parkingowy nie wskazuje koniecznej do realizacji liczby naziemnych miejsc parkingowych – miejsca parkingowe mogą zostać zapewnione np. w kondygnacji podziemnej budynku.

Wzdłuż południowej granicy przedmiotowego osiedla (dz. nr 7/8) w mpzp zlokalizowano teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego (3kxr), w granicach którego dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz tras tramwajowych. Z uwagi na planowane urządzenie tego terenu (w tym też brak dostępu dla samochodów) lokalizacja nowych miejsc parkingowych nie będzie możliwa.

Teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 2ZP) nie przewiduje lokalizacji miejsc parkingowych mających zapewnić potrzeby parkingowe dla innych terenów. Na tym terenie

zlokalizowany jest schron objęty ochroną konserwatorską. Ponadto w granicach planu brakuje miejsc przeznaczonych pod zieleń, dlatego ważna jest ochrona już istniejących.

**15. Zgłaszający uwagi:** Osoba fizyczna

W trakcie prowadzonej dyskusji publicznej, dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podolany Południe” – część A w Poznaniu zostały złożone 2 uwagi w formie zapisu czatu na platformie ZOOM o następującej treści:

1) **uwaga dotyczy:** *Czy w planie można uwzględnić, aby teren, który należy obecnie do ZDM, a znajduję się przed blokiem Jasielska 14 a/b mógłby zostać zagospodarowany jako parking? Obecnie znajduje się tam zniszczona zieleń.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Liczba miejsc parkingowych (a także ich lokalizacja) dla istniejącej już zabudowy została określona w wydanych decyzjach administracyjnych, na podstawie których zrealizowano inwestycje. Wskazany teren w projekcie planu przeznaczony został pod strefę zieleni, m.in. z uwagi na deficyt tych terenów w granicach mpzp. Pozostawienie możliwie najwyższych udziałów powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów zurbanizowanych, dodatkowo zagospodarowanych zielenią, jest ważne z uwagi na konieczność zachowania warunków infiltracyjnych gruntów, pozwalających na zatrzymanie i zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych na danym terenie i ograniczenie tym samych ilości wód odprowadzanych za pośrednictwem kanalizacji deszczowej. Obszar Podolan w tym zakresie jest terenem szczególnym, ponieważ jego silna urbanizacja i dotychczasowe znaczne ograniczenie powierzchni przepuszczalnych spowodowały istotne ograniczenie zdolności retencyjnych terenów i duże obciążenie cieku wodnego Wierzbak, stanowiącego główny odbiornik kanalizacji deszczowej na Podolanach. Taka sytuacja spowodowała, że w czasie intensywnych opadów dochodzi do wylewania cieku Wierzbak i lokalnych podtopień nieruchomości. Dlatego w projekcie planu istotne było zapewnienie takich proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi, utwardzonymi a biologicznie czynnymi, które pozwolą utrzymać warunki retencji terenów. Zachowywanie możliwie jak najwyższych udziałów powierzchni nieuszczelnionych, zagospodarowanych dodatkowo zielenią, jest też szczególnie ważne w kontekście konieczności realizacji w Mieście działań służących adaptacji do zmian klimatu, wskazanych w „Planie adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030”.

2) **uwaga dotyczy:** *Czy od ulicy Lutyckiej będą zamontowane ekrany dźwiękochłonne, ponieważ można spodziewać się znacznego zwiększenia ruchu na ul. Lutyckiej, ponieważ autostrada A2 raczej nie jest atrakcyjna dla ruchu TIRów przez Poznań na linii wschód-zachód.*

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Plan dopuszcza w swoich granicach lokalizację rozwiązań przeciwhałasowych, z wyłączeniem ekranów akustycznych na terenach dróg publicznych. Wzdłuż ul. Lutyckiej wprowadzono zabudowę usługową niewymagającą zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku. Wyjątkiem jest wyznaczony teren 5MW/U, na którym dopuszczono możliwość lokalizacji ekranów akustycznych. Ulica Lutycka znajduje się poza granicami mpzp.