

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A,
w trakcie I i II wyłożenia do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Uwagi złożone w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

- 1) **Treść uwagi:** Uwagi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część A.

1. Włączenie do placu oznaczonego na planie symbolem kp działek komunalnych o nr 62/1 oraz 62/3 (obręb 11) lub/i wydzielenie wyżej wymienionych działek pod powierzchnię zieleni urządzonej, w tym drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami. Wydzielenie tego terenu dla przestrzeni zieleni urządzonej sprzyja zabudowa wielorodzinna oraz przyszła szkoła podstawowa na działkach sąsiadujących.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na działkach, które w uwadze postulowane były do przeznaczenia pod plac lub zieleni urządzonej, znajduje się Schronisko dla Bezdomnych Kobiet (Markot – Stowarzyszenie Monar). Ponadto, ze względu na niską jakość obecnej zabudowy (baraki), docelowo teren może być wykorzystany pod nową zabudowę, z uzupełnieniem jego funkcji m.in. o komunalne budownictwo mieszkaniowe – zlokalizowane w korzystnym miejscu blisko przystanku tramwajowego oraz przyszłej szkoły. Odnosząc się do wskazanych w uwadze nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powstałych w sąsiedztwie, należy wyjaśnić, że mają już one bezpośredni dostęp do terenów zieleni nad Wartą. Natomiast dla przyszłej szkoły, również wskazanej w uwadze, wyznaczony jest w planie duży teren usług oświaty 2UO, umożliwiający np. powstanie boiska, a zatem szkoła nie wymaga zapewnienia odrębnego terenu otwartego po przeciwnej stronie drogi, poza

granicami jej obszaru. Ponadto ustalona w planie wielkość placu kp nawiązuje do skweru przed budynkiem ZUS, po przeciwnej stronie ulicy Starołęckiej.

- 2) **Treść uwagi:** Wysokość zabudowy w południowej części planu wzdłuż ul. Starołęckiej od działki nr 62/2 do działki 63/4 (obręb 11) powinna zostać wypłaszczona do budynków już istniejących dalej na południe. Obecny zapis pozwala na zabudowę 25 m wysokości w 35% a wzdłuż ulicy Starołęckiej strefy obniżonej zabudowy 16 m. Wyżej wymienione działki powinny być objęte zapisem tylko zabudowy obniżonej do 16 m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla terenu 17MW/U ustalono zabudowę średniowysoką, aby zachować spójność z parametrami przyszłej zabudowy mieszkaniowej na obszarze fabryki Stomil, tj. na północ od terenu, którego dotyczy uwaga, oraz z nowymi inwestycjami w bezpośrednim sąsiedztwie. Na zachód, nad Wartą, powstały już bowiem budynki mieszkalne o wysokości 7 kondygnacji, a na samym terenie 17MW/U, dla jednej z nieruchomości, w wydanej decyzji o warunkach zabudowy także określono już wysokość umożliwiającą lokalizację budynku mieszkalnego o 7 kondygnacjach.

2. Uwaga wniesiona przez Osiedle Starołęka-Minikowo poprzez Wydział Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta.

- 1) **Treść uwagi:** 1. Opiniuje się pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ul. Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A.
2. Uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ul. Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A stanowią załącznik do uchwały.

Uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ul. Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część A.

Wybudowanie na terenie przedmiotowego mpzp kompleksu mieszkaniowego oznacza większe natężenie ruchu na ul. Starołęckiej, już obecnie mocno zatłoczonej. W celu poprawy płynności komunikacyjnej Rada Osiedla Starołęka-Minikowo postuluje, żeby równolegle z inwestycjami deweloperskimi następowała:

1. Przebudowa układu drogowego ul. Starołęcka - ul. Romana Maya na odcinku od pętli Starołęka Mała do ronda Starołęka, z dobudową brakującego odcinka ul. Romana Maya dochodzącego do ronda Starołęka i budową nowego łącznika między ulicami Starołęcką i Romana Maya.

2. Przebudowa ronda Starołęka z wykonaniem dodatkowego pasa do skrętu w lewo w ul. Hetmańską po wschodniej stronie ronda dla samochodów wjeżdżających na rondo z ul. Starołęckiej.

3. Wykonanie zgodnego z nowoczesnymi standardami ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ul. Starołęckiej po zachodniej stronie (od ronda Starołęka do przejazdu kolejowego) z nawierzchnią z masy bitumicznej.

Integralną częścią miejscowej infrastruktury stanie się odcinek Wartostrady przebiegający przez tereny objęte procedowanym mpzp. Wskazane jest, aby biegła ona konsekwentnie wzdłuż rzeki Warty. Należy dążyć do tego, by na terenie tzw. mariny wyłączonej do odrębnego mpzp Tsb - część B zbudowano kładkę, przez którą Wartostrada mogłaby przebiegać.

Rada Osiedla Starołęka-Minikowo wnosi o egzekwowanie wymogu partycypacji deweloperów zarówno w modernizację ww. układu drogowego, jak i w budowę Wartostrady oraz elementów infrastruktury towarzyszącej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebudowa układu drogowego w rejonie ulic Starołęckiej i Romana Maya, a także ronda Starołęka, wykraczają poza obszar objęty planem. Partycypacja inwestorów w przebudowie układu drogowego jest regulowana przez przepisy odrębne, pozostając poza zakresem regulacji planu. Niemniej układ urbanistyczny przyjęty w planie nawiązuje do postulowanych przez radę osiedla nowych rozwiązań komunikacyjnych poza granicami planu. Układ dróg poprzecznych pozwoli na przedłużenie części z nich w kierunku wschodnim, do drogi zbiorczej w ciągu nowej ulicy Romana Maya, a układ drogi wewnętrznej (wraz ze stanowiskami postojowymi), równoległej do ulicy Starołęckiej, pozwoli na wygospodarowanie w tej ulicy przestrzeni dla wygodnego ruchu pieszego i rowerowego. Układ ciągów pieszych i rowerowych zaprojektowany w sąsiedztwie Warty uwzględnia natomiast ich połączenie (jako ciągłej Wartostrady) przez obszar sąsiedniego planu dla terenów między ulicą Starołęcką w rzeką Wartą w Poznaniu – część B.

- 2) **Treść uwagi:** 1. Przedszkole publiczne (teren 1UO) powinno mieć też dodatkowo funkcję żłobka. Byłoby to kompleksowe zabezpieczenie potrzeb rodzin z małymi dziećmi na nowych osiedlach.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez dodanie dla terenu 1OU ustalenia o dopuszczeniu usług opieki nad dziećmi, zatem np. żłobka. Nie wprowadzono natomiast takiego ustalenia w formie nakazu, ze względu na ograniczoną powierzchnię terenu.

- 3) **Treść uwagi:** 2. Poszczególne części zabudowy mieszkaniowej nie powinny być ogrodzone płotami lub murami. Tereny nowych osiedli muszą być ogólnodostępne. Deweloperzy powinni być zobowiązani do zastosowania się do tego wymogu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu. Zagadnienie ogrodzeń jest przedmiotem tzw. uchwały krajobrazowej.

- 4) **Treść uwagi:** 3. Do wskazanych w projekcie mpzp działań na rzecz ochrony reliktyw industrialnej przeszłości tego terenu należy dodać warunek, aby projekt budynku mającego powstać w miejscu obecnego silosu na sadzę spółki Stomil-Poznań (5MW/U) nawiązywał do tego charakterystycznego elementu krajobrazu Starołęki np. w formie detali architektonicznych budynku lub muralu na jego elewacji.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez dodanie zapisu o dopuszczeniu detali architektonicznych lub muralu. Nie wprowadzono natomiast takiego ustalenia w formie nakazu ze względu na specyfikę architektury mieszkaniowej, całkowicie odmienną od budownictwa przemysłowego dotychczas dominującego na tym terenie.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W imieniu mieszkańców Osiedla zgłaszam krytyczne uwagi odnośnie rozbudowy Osiedla.

po 1) Infrastruktura drogowa i kolejowa nie jest gotowa na przyjęcie kolejnych kilku tysięcy mieszkańców na fyrtilu. Jeśli już teraz ani za tory nie można płynnie przejechać, ani do ronda, to co tu się będzie działo jak deweloperzy tu wybudują nowe bloki?

po 2) Jeśli budowa tunelu pod torami jest planowana na 2028 rok, to niech władze miasta nie wąż się wpuszczać deweloperów wcześniej, niż uporządkują sprawę infrastruktury.

po 3) Do Ronda Starołęka ciężko jest dojechać chyba z każdej strony. Spójrzcie co się dzieje od strony Hetmańskiej-mostu Przemysła. A to oznacza, że rondo samo w sobie jest niedrożne. Kto projektuje lub przebudowuje rondo w takich czasach, gdy jeździ tyle aut, że są maksymalnie 3 pasy doprowadzające do jednopoziomowego ronda? Powinno być bezkolizyjne, wielopoziomowe skrzyżowanie z wiaduktem itp.

po 4) Jeśli w kasie miejskiej środki są ograniczone, a deweloperzy aż się palą do roboty, to należy zmusić deweloperów do udziału w kosztach rozbudowy. W przeciwnym razie deweloperzy postawią bloki, swoje zarobią i znikną. A my w tym ścisku i korkach będziemy musieli dalej żyć.

po 5) Jak się mają budować to byle z głową. Współcześni kapitalistyczni deweloperzy w gęstości zaludnienia i zabetonowania przestrzeni przebijają już nawet komunistycznych wizjonerów. (Przykład: Polanka i okolice CH Poznań).

WNIOSEK: Należy te pomysły blokować jak tylko się da i gdzie się da! Mieszkańcy są przeciw aż do czasu spełnienia warunków rozbudowy infrastruktury.

Powyższe uwagi zostały w podobnej postaci opublikowane na Fejsboku pod wpisem MPU, udostępnionym 14 kwietnia na grupie Starołęka - Grupa Sąsiedzka i zyskały przychyłność mieszkańców.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga wykracza poza obszar planu (w zakresie przebudowy układu komunikacyjnego ulicy Starołęckiej i przykładów współczesnej zabudowy) oraz poza zakres jego regulacji (w zakresie partycypacji inwestorów).

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Jako mieszkaniec Starołęki uważam że zabudowa wzdłuż ul. Starołęckiej powinna być nie niższa niż 30m i nie wyższa niż 50m. Uważam że zabudowa wzdłuż trasy tramwajowej powinna mieć większe zagęszczenie mieszkańców a ponadto wieżowce na Ratajach nie dominowały by w tym rejonie aż tak rażąco. Brakuje w naszym mieście wysokościowców.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez zwiększenie wysokości budynków na niektórych terenach na środkowym i północnym odcinku ulicy Starołęckiej (także w nawiązaniu do innych złożonych uwag). Na terenach 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U w strefach podwyższonej zabudowy nastąpiła zmiana wysokości z 30 m na 32 m, a na terenach 2MW/U i 5MW/U poszerzono strefy dominant wzdłuż ulicy Starołęckiej, wyznaczone od strony terenu 3ZP.

5. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numery działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

Treść uwagi:

Uwaga nr 2:

Wnosimy o korektę zapisów pkt 4 lit. B oraz pkt 9 lit. a par. 12:

"Ustala się :

...

4) ograniczenie:

a) ...

b) wyniesienia stropów garaży podziemnych do nie więcej niż 1,5 m ponad powierzchnię terenu,

9) powierzchnię zabudowy:

a) na terenach : 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 11MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U i 17MW/U nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,"

Uwaga dotyczy zapisu dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW/U/ZZ, 2/MW/U/ZZ.

Prosimy o rozszerzenie możliwości odkrywania ścian garaży podziemnych do pełnej kondygnacji.

Prosimy o zmianę definicji powierzchni zabudowy albo wprowadzenie innego zapisu tak, aby powierzchnia garażu podziemnego nie konsumowała zadanego limitu powierzchni zabudowy kosztem części nadziemnej.

Uzasadnienie:

Teren charakteryzuje się znacznym spadkiem w kierunku zachodnim. Ograniczenie wyniesienia stropów garaży podziemnych do nie więcej niż 1,5m ponad powierzchnię terenu utrudnia wykorzystanie naturalnej rzeźby do kształtowania układu urbanistycznego i funkcjonalnego. Wymaga głębszego posadowienia bryły garażu, a co za tym idzie przemieszczania dużej ilości mas ziemnych. Dodatkowo warstwy nośne gruntu na tym obszarze położone są stosunkowo płytko. To logicznie nasuwa posadowienie budynków zgodnie z naturalnymi warunkami i niezagłębianie ich zbytecznie, z korzyścią dla kształtowania relacji wysokościowych pomiędzy poszczególnymi fragmentami obszarów planu, np. połączenie wysokościowe dróg 4KDW/6KDW z 1KD-D i kxr.

Konsekwencją konieczności wynoszenia stropów garaży powyżej naturalnej rzeźby terenu (nawet nie przekraczając limitu 1,5m) jest wliczanie powierzchni garaży podziemnych do powierzchni zabudowy, co powoduje zupełnie sztuczne konsumowanie jej kosztem zabudowy nadziemnej lub konieczność obsypywania garaży nienaturalnymi skarpami.

Załącznik nr 2 pokazuje w jaki sposób moglibyśmy kształtować ulicę i układ budynków oraz bryły garażu wraz z wjazdami, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu.

Na przykładzie inwestycji Portowo 1 (znajdującej się na terenie 1MW/U, a dla której Inwestor uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę) widać jak korzystnie ukształtowana została zabudowa w zgodzie z naturalnym spadkiem terenu. (Załącznik nr 2)

Dla terenu 1MW/U zatem przywołane powyżej zapisy projektu planu opisują sytuację inną niż zaprojektowana w projekcie budowlanym: ściany garaży podziemnych wystają do pełnej kondygnacji powyżej poziom terenu, co skutkuje koniecznością ujęcia powierzchni pierwszej kondygnacji podziemnej garażu w bilansie powierzchni zabudowy. Dodatkowo działka budowlana, brana do bilansu, ma zakres większy niż obszar 1MW/U, co może spowodować brak możliwości spełnienia szeregu zadanych współczynników, wymaganych w razie potrzeby uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Nie ma więc możliwości wykazania zgodności projektu, objętego ww pozwoleniem na budowę z projektem planu miejscowego, co zamyka drogę do uzyskiwania ewentualnych zamiennych pozwoleń. Stosownie do postanowień art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Ustawodawca realizując zasadę ochrony praw nabytych przewidział w art. 65 ust. 2 tej ustawy, że przepisu art. 65 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Jak już wskazano, celem tej regulacji jest ochrona praw nabytych przez inwestora, który może zrealizować inwestycję, nawet gdyby ta sprzeczna była z planem miejscowym. Biorąc pod uwagę skalę inwestycji, która realizowana będzie przez Vastint Poland Sp. z o.o. prawdopodobna będzie konieczność wystąpienia o pozwolenie zamienne (zgodnie z postanowieniami art. 36a ustawy Prawo budowlane). W tym zaś stanie rzeczy, wobec postanowień art. 36a ust. 3 ustawy Prawo budowlane, co do odpowiedniego stosowania art. 32-35 tej ustawy, badana będzie zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 35 ust. 1 pkt 1) lit. a) ustawy Prawo budowlane). Znajdzie więc sytuacja, w której brak będzie podstaw do zmiany pozwolenia na budowę, jeśli zmiana, choć zgodna z obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy, nie będzie odpowiadała ustaleniom również obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Taka zaś sytuacja sprawi, że mająca swój wyraz w postanowieniach art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasada ochrony praw nabytych będzie miała charakter iluzoryczny. Wobec powyższego zasadne byłoby przyjęcie w omawianym zakresie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań, które pozwoliłyby w trakcie realizacji inwestycji zmiany zgodne z decyzją o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pierwotne pozwolenie na budowę. Zmiany te pozwolą na faktyczną, a nie jedynie iluzoryczną realizację zasady ochrony praw nabytych przez inwestora.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez dopuszczenie na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW/U/ZZ i 2MW/U/ZZ wyniesienia stropów garaży podziemnych do nie więcej niż 4 m ponad powierzchnię terenu oraz rozszerzenie ustaleń dotyczących powierzchni zabudowy. Zwiększono ją o kolejne 10% powierzchni działki w przypadku wyniesienia stropów garaży podziemnych ponad powierzchnię terenu, ale bez zmiany powierzchni zabudowy nadziemnych części budynków.

6. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numery działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

Treść uwagi:

Uwaga nr 3:

Wnosimy o wprowadzenie do planu definicji wysokości budynku i liczby kondygnacji, uwzględniającej naturalne, znaczne spadki terenu.

Dotyczy terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW/U/ZZ, 2MW/U/ZZ.

Uzasadnienie:

Plan nie podaje odrębnej definicji wysokości budynku, zatem obowiązuje definicja podana w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Znaczne spadki terenu wymuszają lokalizowanie wejść do tego samego budynku na poziomach różniących się od siebie nawet o całą kondygnację. Taka sytuacja powoduje, że wysokość i liczba kondygnacji bywają sztucznie zredukowane ze względu na rzeźbę terenu, aby wypełnić wymogi definicji.

Załącznik nr 3 pokazuje przekroje obrazujące problematykę wysokości, spadków terenu oraz liczby kondygnacji.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez uzupełnienie na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW/U/ZZ i 2MW/U/ZZ wysokości budynków o rzędną – nad poziomem morza. Natomiast definicja wysokości wynika z przepisów odrębnych.

7. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

- 1) **Treść uwagi:** W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numery działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

Treść uwagi:

Uwaga nr 4:

Wnosimy o korektę w par. 12 punkt 13 i wprowadzenie strefy dominant na całej długości pierzei i zastosowanie zapisów:

1. Wysokość: nie mniejszą niż 25m i 8 kondygnacji nadziemnych oraz nie większą niż 42m

2. Zakres: powierzchnia zabudowy zajęta przez dominantę nie może być mniejsza niż 50% powierzchni danej strefy dominandy,

wzdłuż ul. Starołęckiej dla 2MW/U i 3MW/U oraz podniesienie dopuszczalnej wysokości dominandy na obszarze 1MW/U/ZZ określonej w paragrafie 12 do 60m, z koniecznością uwzględnienia ograniczenia wynikającego z sąsiedztwa (spełnienie warunków przesłaniania) budynków na terenie 1MW/U, na które uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez poszerzenie strefy dominandy na terenie 2MW/U tylko od strony terenu 3ZP ze względu na sąsiedztwo z projektowanym terenem otwartym i skrzyżowaniem na rozwidleniu ulicy Romana Maya. Ponadto na terenie na 1MW/U/ZZ podwyższono dominantę do 60 m ze względu na sąsiedztwo ronda Starołęka na II ramie komunikacyjnej. W planie nie wprowadza się ograniczeń wynikających z warunków przesłaniania – to regulacja wynikająca z przepisów odrębnych, do zastosowania na etapie projektu budowlanego.

- 2) **Treść uwagi:** Prosimy o usunięcie wewnętrznych, nieprzekraczalnych linii zabudowy na obszarze 2MW/U w kierunku wschód-zachód.

Uzasadnienie:

W poprzedniej wersji projektu planu (sierpień 2022) strefa dominant obejmowała pierzeję wzdłuż Starołęckiej na całej długości obszarów 2MW/U i 3MW/U. Dawało to możliwość rozróżnienia wysokościowego i optymalnego wykorzystania kubatury, przy niezbyt korzystnej orientacji względem stron świata ze względu na nasłonecznienie. Przywrócenie podanego powyżej zakresu umożliwi wykorzystanie tego potencjału, a także elastyczne kształtowanie pierzei i uniknięcie efektu płaskiej, monotonnej zabudowy wzdłuż ulicy.

Usunięcie wewnętrznych, nieprzekraczalnych linii zabudowy umożliwiłoby elastyczne kształtowanie pierzei ul. Starołęckiej.

Wnosimy o podniesienie dopuszczalnej wysokości dominanty na obszarze 1MW/U/ZZ do 60m. Odpowiadałoby to wymiarami budynkowi ATAL, który posiada 18 kondygnacji i stanowi bezpośrednie sąsiedztwo dominanty na terenie 1/MW/U/ZZ. Uzasadnione jest zatem dążenie do uzyskania analogicznie 18 kondygnacji, aby to umożliwić niezbędne jest określenie dopuszczalnej wysokości dominanty 60m.

Załącznik pokazuje możliwość kształtowania pierzei ulicy Starołęckiej oraz przekrój przez teren 1MW/U/ZZ.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz terenu 2MW/U dzielą długą (ok. 200 m) elewację wzdłuż ul. Starołęckiej na mniejsze odcinki. Zapobiega to powstaniu długiej zwartej „ściany” o znacznej wysokości, ale nadal umożliwia racjonalną zabudowę współczesnymi budynkami mieszkalnymi.

8. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numery działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

Treść uwagi:

Uwaga nr 5:

Wnosimy również o podwyższenie dopuszczalnej wysokości strefy obniżonej dla obszaru 3MW/U do 7 kondygnacji i 23m.

Uzasadnienie:

Znaczne spadki terenu oraz brak definicji wysokości budynków w planie, uwzględniającej ukształtowanie terenu powodują, że wysokość i liczba kondygnacji bywają sztucznie zredukowane ze względu na rzeźbę terenu. Kwestię liczenia wysokości i liczby kondygnacji poruszono w uwadze nr 3.

W przypadku obszaru 3MW/U, z uwagi na jego nieregularny kształt i kwestie własnościowe (działka 24 należy do miasta, reszta działek do Skarbu Państwa problem opisany w uwadze nr 1), a także warunki jakie daje nasłonecznienie i przesłanianie, możliwości realizacji zabudowy są ograniczone. Uzasadnione zatem byłoby budowanie w strefie podwyższonej wysokości na tym obszarze do 7 kondygnacji i 23m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wysokość do sześciu kondygnacji zapewni stopniowanie zabudowy w kierunku Warty – obniżenie względem budynków od wschodu, bliżej ulicy Starołęckiej.

Taki parametr jest przyjęty także na sąsiednich terenach i nie ma uzasadnienia dla zmiany na terenie 3MW/U – mimo obecnie różnej struktury własnościowej (Miasto Poznań lub Skarb Państwa), jest to obszar w użytkowaniu wieczystym. Po wybudowaniu budynków mieszkalnych nastąpi z mocy prawa przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

9. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numery działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

Treść uwagi:

Uwaga nr 6:

Wnosimy o usunięcie orientacyjnej lokalizacji zbiornika retencyjnego dla wód opadowych i roztopowych z terenu 2ZO/ZZ.

Uzasadnienie:

Zaproponowany zbiornik jest zlokalizowany na wyniesionym terenie, który jest gęsto zadrzewiony i mógłby stanowić bufor akustyczny i wizualny, oddzielający całą inwestycję Portowa od ruchliwej ulicy Hetmańskiej. Na terenie planowanego zbiornika obecnie znajduje się stary, jakościowy drzewostan, który mógłby pełnić funkcję parku.

Z punktu widzenia hydrologicznego lokalizacja zbiornika nie została uzasadniona: pojemnością, przynajmniej założeniami, ile wody chcemy odprowadzać i czy jest konieczność retencji, jakiej zlewni ma dotyczyć.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Zbiornik ma spełniać m.in. funkcję podczyszczającą dla wód odprowadzanych do Warty przez Obrzycę (z Rataj i Starołęki), dlatego został zaplanowany w obniżeniu względem ulicy Hetmańskiej (pod którą przebiega kolektor Obrzycy), a przed ujściem do Warty. Rozwiązania techniczne, w tym dla zieleni, zostaną określone w projekcie budowlanym. Postulowany park to w części obszary zagrożenia powodzią. Częściowo uwzględniono uwagę poprzez weryfikację zapisów (dopuszczenie kształtowania linii brzegowej z uwzględnieniem istniejących zadrzewień) i brak określania wielkości zbiornika w tekście planu.

10. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

- 1) **Treść uwagi:** W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numery działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

1. Treść uwagi 9 wraz z uzasadnieniem

a. Lokalizacja terenów przepompowni kanalizacji sanitarnych przy drogach wewnętrznych może uniemożliwić ich wykonanie i eksploatację podmiotom nie posiadającym prawa własności dla drogi. Wnioskujemy o zmianę statusu planowanych dróg z wewnętrznych na publiczne.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Drogi wewnętrzne i przepompownie są częścią osiedla mieszkaniowego, w ramach dużego obszaru inwestycyjnego. Określenie zasad korzystania z poszczególnych terenów (np. w formie służebności), po ich wydzieleniu na podstawie planu, nie jest przedmiotem ustaleń planu.

- 2) **Treść uwagi:** b. Projekt planu miejscowego nie przewiduje lokalizacji przepompowni w miejscu, w którym została zaprojektowana w tzw. pierwszej fazie Portowa (teren 1MWU) i która uzyskała wszelkie uzgodnienia. Wnioskujemy o uspoźnienie planu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Lokalizacja przepompowni na terenie 1K, przy terenie 1MW/U/ZZ, zatem w pobliżu 1MW/U, wynika z uzgodnień w zakresie sieci. Ponadto plan dopuszcza roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej na innych terenach.

- 3) **Treść uwagi:** c. Plansza infrastruktury nie pokazuje rezerw dla sieci ciepłowniczej, np. dla terenu 1MWU. Jest to o tyle ważne, że ulice mogą nie pomieścić całej infrastruktury, np. lokalizacja kabla 110 KV. Wnioskujemy o powtórny analizę przekrojów poprzecznych i dostosowanie przebiegu infrastruktury do „pojemności” ulic. Wnioskujemy o ustanowienie alternatywnych przebiegów dla kabla 110 KV w ulicy w terenie 1ZP, 2ZO/ZZ.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plansza infrastruktury technicznej nie jest częścią ustaleń planu, a jedynie materiałem pomocniczym – ilustracyjnym. Plan dopuszcza roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym niewskazanych imiennie w planie, a przebieg linii kablowej 110 kV na terenie drogi 1KDW jest orientacyjny. Natomiast postulowane w uwadze – jako alternatywny przebieg ww. linii kablowej – tereny zieleni nad Obrzycą mają zróżnicowane ukształtowanie i w części stanowią obszar zagrożony powodzią.

- 4) **Treść uwagi:** d. Brak pompowania ścieków w rejonie 11KDW. Ten teren jest z założenia połączony z pompownią 3K. Będzie wymagał przejścia rurociągami przy stawie. Wnioskujemy o rozdzielenie tych zlewni.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Możliwe jest podłączenie kanalizacji z kierunku drogi 11KDW do przepompowni na terenie 3K przez teren 6ZP, tj. przy stawie. Będzie to przebieg po śladzie istniejącej drogi zakładowej, w której już obecnie biegną sieci infrastruktury.

- 5) **Treść uwagi:** e. Zaplanowano dużą ilość drzew w wąskich drogach. Brak możliwości realizacji infrastruktury, ze względu na wymogi gestorów sieci. Wnioskujemy o zmianę zapisów a co za tym idzie załączników graficznych i ograniczenie liczby drzew i/lub wyznaczenie stref bez infrastruktury podziemnej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Lokalizacja rzędów drzew wskazana jest orientacyjnie, ponadto w przypadku braku miejsca dla infrastruktury w drogach zastosowany może zostać zapis o dopuszczeniu robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej także na innych terenach.

- 6) **Treść uwagi:** f. Uznajemy za niefortunną lokalizację pompowni 3K. Jest to podobna lokalizacja jak 1K - w terenie zielonym przewidzianym na rekreację. Wnioskujemy o zmianę lokalizacji i przesunięcie jej w północny narożnik skrzyżowania 14KDW i 13KDW.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren przepompowni 3K wyznaczony jest na dolnej terasie zakładów Stomil, z uwzględnieniem grawitacyjnego spływu ścieków, natomiast wskazana w uwadze droga 13KDW znajduje się na górnej terasie, tj. ok. 5 m wyżej.

- 7) **Treść uwagi:** g. Z punktu widzenia budowy infrastruktury dla tego planu koncepcja z drogą zbiorczą wg starego planu była lepsza pod względem realizacji kanalizacji z np. jedną pompownią dla całości. Wnioskujemy o powtórne przeanalizowanie tego zagadnienia.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ urbanistyczny planu wynika z inwentaryzacji zakładów Stomil i ochrony dziedzictwa architektury przemysłowej, a także uwzględnienia w części istniejącej tam sieci drogowej, dopasowanej do skomplikowanego ukształtowania terenu zakładów.

11. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

- 1) **Treść uwagi:** W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numery działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

Treść uwagi 10 wraz z uzasadnieniem:

1. Droga wewnętrzna 3KDW otrzymała pozwolenie na budowę. Według projektu planu część drogi jest drogą publiczną a część drogą wewnętrzną. Nie jest to funkcjonalne z punktu widzenia budowy i zarządzania infrastrukturą. Wnioskujemy o uspoźnienie statusu tej drogi - w całości teren drogi publicznej klasy lokalnej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Drogi KDW są częścią osiedla mieszkaniowego. Pod drogę publiczną przeznaczony jest odcinek łączący tereny nad Wartą z ulicami Starołęką i Romana Maya – mając na względzie ich przebudowę, tak aby docelowo możliwy był wyjazd z obszaru planu w kierunku centrum miasta.

- 2) **Treść uwagi:** 2. Ciąg dróg 1KD-D, 2KD-D/ZZ, 1KD-D/ZZ kończy się "ślepo" na styku z drogą kxr/ZZ. Konieczne będzie wykonanie placu do zawracania, na który nie ma przewidzianego miejsca. Wnioskujemy o zmianę układu komunikacyjnego poprzez rozwiązania nie wymagające placu do zawracania lub wskazanie w planie takiego miejsca.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W terenie drogi, ze względu na szerokość 15 m, jest miejsce na plac do zawracania, ale nie wrysowuje się go na rysunku planu (jest to element projektu budowlanego).

- 3) **Treść uwagi:** 3. Paragraf 5, pkt. 4, lit. a. - Ten zapis finalnie będzie czytany i interpretowany w WUiA w taki sposób, że nasadzenia należy wykonać na tej samej działce z której zostało wycięte drzewo co często jest niemożliwe do wykonania. Wnioskujemy o zmianę zapisu poprzez dopuszczenie nasadzeń na innych działkach: działkach inwestora, działkach sąsiednich lub działkach miejskich.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapis planu pozwala na nasadzenia także na tym samym terenie, a zatem nie zawsze na tej samej działce budowlanej.

- 4) **Treść uwagi:** 4. W zakresie normatywu parkingowego dopuszczono zmniejszenie wskaźników dla obiektów oddalonych o 500 m od przystanku; nie zdefiniowano czy jest to w linii prostej czy po chodniku. Wnioskujemy o doprecyzowanie definicji, w taki sposób, że liczy się to w linii prostej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Normatyw parkingowy jest precyzyjny – odnosi się do długości dojścia i wynika z zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania.

- 5) **Treść uwagi:** 6. Status drogi 1KDW jako drogi wewnętrznej sprawia, że teren 1MW/U/ZZ nie ma dostępu do drogi publicznej. Wnioskujemy o zmianę statusu drogi 1KDW na drogę publiczną.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Drogi KDW są częścią osiedla mieszkaniowego, w ramach dużego obszaru inwestycyjnego. Określenie zasad korzystania z poszczególnych terenów (np. w formie służebności), po ich wydzieleniu na podstawie planu, nie jest przedmiotem ustaleń planu. Dla terenu 1MW/U/ZZ zastosowany może być zapis o dostępie poprzez drogi wewnętrzne.

12. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

- 1) **Treść uwagi:** W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (adres, obręb ewidencyjny, arkusz mapy, numer działek)

Poznań, ul. Starołęcka, dz. ew. 1/34, 4/12, 7/2, 19, 20, 24, 25 z obrębu Rataje.

Treść uwagi 11 wraz z uzasadnieniem:

2. Projekt planu nie wskazuje wody ma retencjonować zbiornik retencyjny między Obrzycą a ulica Hetmańską: płynące Obrzycą czy też spływające z inwestycji Portowo, czy też z innego terenu? W każdym przypadku, a zwłaszcza jeśli miałyby być zasilany wodami z Obrzycy. Wnioskujemy o wskazanie połączenia Obrzycy ze zbiornikiem.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zbiornik ma spełniać m.in. funkcję podczyszczającą dla wód odprowadzanych do Warty przez Obrzycę (z Rataj i Starołęki), dlatego został zaplanowany w obniżeniu względem ulicy Hetmańskiej (pod którą przebiega kolektor Obrzycy), a przed ujściem do Warty. Szczegółowe rozwiązania techniczne zostaną określone w projekcie budowlanym.

- 2) **Treść uwagi:** 3. Wielkość obszaru wskazanego na zbiornik retencyjny między Obrzycą a ul. Hetmańską. powinien wynikać z jego planowanej wielkości. Minimalna pojemność zbiornika powinna wynikać z obliczeń i założeń ile wody ma być odprowadzone i czy jest konieczność retencji. Wnioskujemy zweryfikowanie wielkości i lokalizacji tego obszaru, zwłaszcza ze względu na obszar cenny przyrodniczo, w którym się znajduje.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Zbiornik ma spełniać m.in. funkcję podczyszczającą dla wód odprowadzanych do Warty przez Obrzycę (z Rataj i Starołęki), dlatego został zaplanowany w obniżeniu względem ulicy Hetmańskiej (pod którą przebiega kolektor Obrzycy), a przed ujściem do Warty. Częściowo uwzględniono uwagę poprzez weryfikację zapisów

(dopuszczenie kształtowania linii brzegowej z uwzględnieniem istniejących zadrzewień) i brak określania wielkości zbiornika w tekście planu.

13. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Uwagi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A:

1. Wydzielenie działek komunalnych o nr 62/1, 62/3 oraz działki 62/2 w użytkowaniu wieczystym (obręb 11) pod skwer z powierzchnią zieleni urządzonej, w tym drzewami, krzewami, trawnikami, kwietnikami, placem zabaw. Wydzielenie tego terenu dla przestrzeni zieleni urządzonej sprzyja zabudowa wielorodzinna oraz przyszła szkoła podstawowa na działkach sąsiadujących. Skwer stworzy przyjazną przestrzeń dla mieszkańców tej części Starołęki.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na części działek, które w uwadze postulowane były do przeznaczenia pod zieleni urządzonej, znajduje się obecnie Schronisko dla Bezdomnych Kobiet (Markot – Stowarzyszenie Monar). Ponadto, ze względu na niską jakość obecnej zabudowy (baraki), docelowo teren ten może być wykorzystany pod nową zabudowę, z uzupełnieniem jego funkcji m.in. o komunalne budownictwo mieszkaniowe zlokalizowane w korzystnym miejscu blisko przystanku tramwajowego oraz przyszłej szkoły. Natomiast działka nr 62/2 to teren poprzemysłowy, będący w użytkowaniu wieczystym – wyłączenie go z zabudowy mogłoby skutkować roszczeniami odszkodowawczymi. Odnosząc się do wskazanych w uwadze nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powstałych w sąsiedztwie, należy wyjaśnić, że mają już one bezpośredni dostęp do terenów zieleni nad Wartą. Natomiast dla przyszłej szkoły, również wskazanej w uwadze, wyznaczony jest w planie duży teren usług oświaty 2UO, umożliwiający np. powstanie boiska, a zatem szkoła nie wymaga zapewnienia odrębnego terenu otwartego po przeciwnej stronie drogi, poza granicami obszaru szkoły. Ponadto w planie wyznaczony jest w tym rejonie plac kp, który może mieć charakter skweru, a jego wielkość, ustalona w planie, nawiązuje do skweru przed budynkiem ZUS, po przeciwnej stronie ulicy Starołęckiej.

14. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W związku z prezentacją z 11 maja 2023 r. chcę zgłosić uwagę dotyczącą powyższego projektu. Powinien on bezwzględnie zawierać projekt rozwiązań komunikacyjnych dla całego obszaru. Opracowywany plan przewiduje tylko, że dla ruchu kołowego zostanie połączony jedną drogą z ul. Starołęcką, która w tej chwili jest jedynym połączeniem dzielnicy Starołęka z pozostałą częścią miasta. Ponadto ta właśnie ulica jest

tranzylem dla całego obszaru pod poznańskich miejscowości, które obecnie przeżywają dynamiczny rozwój - Starołęka Wielka, Czapury, Głuszyna, Daszewice, Kamionki. Ulica jest jednojezdniowa, ciągle zakorkowana, a ruch regularnie blokowany jest przez: z jednej strony przejazd tramwajowy, z drugiej przez przejazd kolejowy. W opracowaniu jest kolejny plan w obszarze ul. Romana Maya, oznaczony symbolem Td. Dołożenie kolejnego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, bez już teraz zaplanowanego rozwiązania komunikacyjnego, zakończy się paraliżem komunikacyjnym dla całej dzielnicy. Tym bardziej, że już na tym etapie wiadomo, że inwestor z obszaru Tsa planuje w porozumieniu z ZDM wykonanie łącznika pomiędzy nowym osiedlem a ul. Romana Maya. Dlaczego nie znalazł się w projekcie planu? Istnieje realna obawa, że bez takiego planu, powstałe rozwiązanie będzie doraźne i zapewni komunikację co najwyżej przedmiotowemu obszarowi Tsa, nie uwzględniając dalszego rozwoju terenu Td od strony ul. Romana Maya i tranzytowego charakteru ul. Starołęckiej. Dlatego powyższy plan nie może powstawać w oderwaniu od już istniejących i przyszłych problemów komunikacyjnych całej dzielnicy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Postulowany w uwadze projekt przebudowy układu drogowego w rejonie ulic Starołęckiej i Romana Maya wykracza poza obszar objęty planem, niemniej struktura urbanistyczna przyjęta w planie nawiązuje do nowych rozwiązań komunikacyjnych poza granicami planu. Układ dróg poprzecznych pozwoli na przedłużenie części z nich w kierunku wschodnim, do drogi zbiorczej w ciągu nowej ulicy Romana Maya, odciążając obecną ulicę Starołęcką.

15. Uwaga wniesiona przez Waryński S.A. Grupa Holdingowa.

Treść uwagi: Po dokonaniu analiz porównawczych PROJEKTU MPZP dla terenów między ul. STAROŁĘCKĄ a rzeką WARTĄ w POZNANIU - część A:

wersji aktualnej zgodnej z projektem uchwały (10.03.2023r.) i wersji poprzedniej należy stwierdzić, że obecna aktualna wersja projektu dla terenów STOMIL charakteryzuje się:

1. Zmniejszoną dopuszczalną WYSOKOŚCIĄ zabudowy np. kwartały 4MW - 9MW. Zmiany np.: z 25m na 20m, z 20m na 16m, z 16m na 12m itp.
2. Zmniejszoną ilością kondygnacji.
3. Zmniejszoną dopuszczalną INTENSYWNOŚCIĄ. Po dokonaniu porównania i przeliczeń zmniejszenie procentowe w kwartałach wynosi:

4MW = - 8%, 5MW = - 5%, 6MW = - 15%, (7MW = bez zmian), 8MW = -11 %, 9MW = -26%, 10MW = - 25%, 11 MW = -27%, (12MW - bez zmian), (13mw = + 17,5%), 14MW = -5%.,

5. Zwiększoną ogólną długością elewacji w LINIACH OBOWIĄZUJĄCYCH ZABUDOWY co wymusza większą liczbę lokali usługowych. W parterach takich linii są one obligatoryjne. Dotyczy to minimum 60% długości każdej elewacji. Jednocześnie wprowadza się zakaz lokalizowania garaży w pozostałych 40% długości tych elewacji .

6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY WEWNĘTRZNY - bez istotnych zmian.

Wniosek: powyższe zmiany wprowadzone do obecnej aktualnej wersji, polegające głównie na większym zestopniowaniu projektowanej zabudowy w kierunku rzeki Warty, skutkują znacznym zmniejszeniem PUM/U. Korzystniejsze byłoby utrzymanie PROJEKTU MPZP w poprzedniej wersji, o co wnosimy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Struktura urbanistyczna przyjęta w planie ma zapewnić stopniowanie zabudowy w kierunku Warty – obniżenie względem budynków od wschodu, bliżej ulicy Starołęckiej. Częściowo uwzględniono uwagę poprzez przywrócenie nieprzekraczalnej linii zabudowy po zachodniej stronie terenu 5MW/U (rezygnacja z obowiązujących linii zabudowy i przypisanego do nich wymogu lokali usługowych w parterach oraz zakazu garaży w parterach).

§ 2

Uwagi złożone w trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

1) **Treść uwagi:** Jako mieszkaniec Głuszyny, zainteresowany także przeprowadzam np w takie miejsce zgłaszam następujące uwagi:

w planie może być zabudowa mieszkaniowa z częścią usługowa wyłącznie niska (bloki Maks 3-4 piętrowe) – nie ma. Możliwości logistycznych, by był na tym terenie możliwy do obsłużenia większy ruch aut.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zabudowę średniowysoką z dominantami, takie parametry mają też wydane decyzje o warunkach zabudowy, a także

nowo powstałe budynki, niemniej projekt planu zakłada stopniowe obniżenie zabudowy w kierunku Warty.

- 2) **Treść uwagi:** w planie zagospodarowania przestrzennego MUSI się znaleźć a potem warunek powtarzany z pozwoleniach na budowę - wielopoziomowy parking z ilością miejsc parkingowych adekwatną do ilości powstałych mieszkań plus narzut powiedzmy 30%, o wysokości poziomu pozwalające go pomieścić np. służbowe auta dostawcze.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Normatyw parkingowy wynika z zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania. Plan nie określa szczegółowych parametrów garaży.

- 3) **Treść uwagi:** w planie zagospodarowania musi być miejsce na Wartostradę przez te tereny, biegnąc nabrzeżem Warty.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę – plan uwzględnia przebieg Wartostrady możliwie blisko Warty, poza odcinkiem w ujściu Obrzycy (obszar zagrożenia powodzią, w tym tzw. woda 10-letnia; ponadto odsunięty przebieg trasy ułatwia dostęp do infrastruktury kanalizacyjnej).

- 4) **Treść uwagi:** w planie zagospodarowania przestrzennego musi się znaleźć obbligo utworzenia na tym terenie nie dużego parku z wybiegiem dla psów oraz placem zabaw.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę – plan wyznacza tereny ZP pod skwery i parki, ale bez określenia ich szczegółowego zagospodarowania.

- 5) **Treść uwagi:** w planie zagospodarowania przestrzennego musi znaleźć się informacja o minimalnym udziale terenów zielonych w powierzchni (do tego terenu mogą być zaliczane np. przydomowe ogródki).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę – plan, zgodnie z przepisami, określa udział powierzchni biologicznie czynnej, ale bez określenia szczegółowego zagospodarowania, a ponadto wskazuje strefy zieleni lub rekreacji.

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Zgłaszam uwagę w sprawie budowy Wartostrady przed budynkami Widok Warta etap I oraz etap II.

Budowa Wartostrady spowoduje straty w drzewostanie, przyczyni się do zanieczyszczenia świetlnego, a także przyczyni się do osłabienia spójności skarpy na której rosną krzewy i drzewa. Będą one musiały być usunięte aby wybudować rzeczoną ścieżkę. Usunięcie

drzew i krzewów wzmacniających skarpe przyczyni się z kolei do zagrożeń dla konstrukcji budynków Widoku Warta I i II, co może wiązać się z powolnym osuwaniem się budynków w kierunku rzeki, lub w innym wariancie pękaniem ścian w mieszkaniach. Alternatywnie, aby zachować jak najbardziej naturalny stan przyrody w tej okolicy sugeruję stworzenie wąskiej, szutrowej ścieżki (bez asfaltu), która nie będzie ingerować w wycinkę jakichkolwiek drzew, bez montażu światel oraz ławek. Ponieważ jest to teren stanowisk lęgowych ptaków, będzie to także związane z zagrożeniem dla ich bytowania, z kolei ławeczki i światła będą przeszkadzać okolicznym mieszkańcom, gdyż będą zachęcać do tak zwanego imprezowania dla okolicznych elementów zaopatrujących się w napoje alkoholowe w sklepach na pętki Starołęka. Osobnym problemem jest zanieczyszczenie światłem. Wielu mieszkańców wybrało tą lokalizację zamieszkania dla walorów środowiskowych i tego że nie ma tutaj naświetlenia miejskiego.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan uwzględnia kontynuację przebiegu i zapewnienie ciągłości Wartostrady w kierunku południowym, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Zgłaszam uwagę w sprawie budowy Wartostrady przed budynkami Widok Warta etap I oraz etap II.

Budowa Wartostrady spowoduje straty w drzewostanie, przyczyni się do zanieczyszczenia świetlnego, a także przyczyni się do osłabienia spójności skarpy na której rosną krzewy i drzewa. Będą one musiały być usunięte aby wybudować rzeczoną ścieżkę. Usunięcie drzew i krzewów wzmacniających skarpe przyczyni się z kolei do zagrożeń dla konstrukcji budynków Widoku Warta I i II, co może wiązać się z powolnym osuwaniem się budynków w kierunku rzeki, lub w innym wariancie pękaniem ścian w mieszkaniach. Alternatywnie, aby zachować jak najbardziej naturalny stan przyrody w tej okolicy sugeruję stworzenie wąskiej, szutrowej ścieżki (bez asfaltu), która nie będzie ingerować w wycinkę jakichkolwiek drzew, bez montażu światel oraz ławek. Ponieważ jest to teren stanowisk lęgowych ptaków, będzie to także związane z zagrożeniem dla ich bytowania, z kolei ławeczki i światła będą przeszkadzać okolicznym mieszkańcom, gdyż będą zachęcać do tak zwanego imprezowania dla okolicznych elementów zaopatrujących się w napoje alkoholowe w sklepach na pętki Starołęka. Osobnym problemem jest zanieczyszczenie światłem. Wielu mieszkańców wybrało tą lokalizację zamieszkania dla walorów środowiskowych i tego że nie ma tutaj naświetlenia miejskiego.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan uwzględnia kontynuację przebiegu i zapewnienie ciągłości Wartostrady w kierunku południowym, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W odpowiedzi na projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 306401_1.0011.AR_03.85 oraz 306401_1.0011.AR_01.18, określonych w planie jako strefa 3ZO/ZZ, pragnę wyrazić głębokie zastrzeżenia i dezaprobatę wobec planowanego utworzenia ciągu pieszego oraz pieszo-rowerowego przez te obszary. Uważam, że taki rozwój infrastrukturalny zagraża istniejącemu naturalnemu ekosystemowi, który jest domem dla dzikich ptaków i innych zwierząt.

Podkreślam, że proponowane tereny są naturalnie podmokłe i znajdują się bezpośrednio nad rzeką, co czyni je szczególnie wrażliwymi na wszelkiego rodzaju ingerencję. Budowa ścieżek, wjazd ciężkiego sprzętu oraz potencjalna wycinka drzew mogą mieć nieodwracalny wpływ na delikatną równowagę tych terenów. Uszczuplenie naturalnego ekosystemu, szczególnie w miejscu, które pełni ważną rolę jako schronienie dla dzikiej fauny, jest nie do zaakceptowania. W związku z powyższym, apeluję o przemyślane podejście do planowania i rozważań w podejmowaniu decyzji, które mogą nieodwracalnie zmienić charakter tego wyjątkowego miejsca. Proszę o ponowne rozważenie planów budowy ciągu pieszego i pieszo-rowerowego w świetle przedstawionych tu uwag i ochrony naturalnego dziedzictwa naszego regionu.

Skladam uwagę o usunięciu z planów ciągu pieszego i pieszo-rowerowego.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan uwzględnia kontynuację przebiegu i zapewnienie ciągłości Wartostrady w kierunku południowym, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

5. Uwaga wniesiona przez ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** W związku z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część A (zwanego dalej: „Planem”) informujemy, iż przedmiotowy dokument opiniujemy negatywnie z powodu następujących uwag:

1. Należy wyznaczyć teren „E” (lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych wolnostojących SN/nn) na obszarze oznaczonym symbolem „16MW/U” w miejscu istniejącej stacji transformatorowej kontenerowej (dz. nr 15/7).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazana w uwadze stacja transformatorowa to nieduży obiekt wybudowany do obsługi nowych budynków na terenie 16MW/U i zlokalizowany wewnątrz tego terenu, na niewielkiej (ok. 26 m²) działce. Ponieważ projekt planu dopuszcza lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, np. w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej do obsługi nowych budynków, wskazana w uwadze stacja, integralnie związana z nowym osiedlem, może funkcjonować w obrębie terenu 16MW/U.

- 2) **Treść uwagi:** 2. Na rysunku planu należy zaznaczyć i zwymiarować pas technologiczny linii napowietrznej WN-110 kV (po 11 m po każdej ze stron od osi linii).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan wskazuje przebieg linii wysokiego napięcia i ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

- 3) **Treść uwagi:** Należy skorygować treść § 9 ust. 2 w zakresie sieci infrastruktury elektroenergetycznej na następującą:

„Uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej. Wzdłuż przebiegu planowanych oraz istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii.

Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV - 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN, nn - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne linii napowietrznych WN-110 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

Dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii WN-110kV, a do czasu skablowania należy uwzględnić pas technologiczny oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikającego z lokalizacji linii.”

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan wskazuje przebieg linii wysokiego napięcia i ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

6. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: w ramach dyskusji publicznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Tsa - projekt mpzp dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część A" w Poznaniu zgłaszam wniosek:

Zaplanowanie otwartej drogi pieszej w osi północ-południe pośrodku obszaru tego mpzp równoległe do ulicy Starołęckiej i rzeki Warty - jak wskazałem czerwoną linią na załączonym rysunku.

Uzasadnienie: Przemieszczanie się pieszo po osiedlu powinno być konkurencyjne względem ruchu samochodowego. Prosty przebieg trasy pieszej pośrodku obszaru zapewni optymalną odległość do wszystkich obiektów i ułatwić orientację pieszym w terenie. Obecnie zaplanowana trasa jest mocno zmienna w przebiegu i przez to skomplikowana.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan wyznacza ciągi piesze z uwzględnieniem m.in. ukształtowania terenu, stawu, zadrzewień, hał wskazanych do ochrony oraz wydanych decyzji dla nowych inwestycji. „Proste” przejście z północy na południe umożliwia pobliska ulica Starołęcka, a docelowo będzie umożliwiała także Wartostrada.

7. Uwaga wniesiona przez Vastint Poland sp. z o.o.

1) Treść uwagi: Uwaga nr 1:

Dotyczy par. 20, pkt 4 i pkt 7 (1KDW, 2KD-D/ZZ) i par. 21, pkt 4 (3KDW)

W projekcie budowlanym z uzyskanym prawomocnym pozwoleniem na budowę (obszar terenu 1MW/U wraz z przyległymi terenami) są zaprojektowane chodniki ogólnodostępne wzdłuż budynków. Jednak w projekcie MPZP takie rozwiązanie dopuszczone jest jedynie dla terenów 1KDW i 2KDW, 4KDW: „dopuszczenie rezygnacji z chodników od strony terenu 1MW/U, pod warunkiem lokalizacji ogólnodostępnych dojść wzdłuż zabudowy na terenie 1MW/U”.

Na tym etapie realizacja obustronnych chodników na terenach 1KD-D, 3KDW oraz 2KD-D/ZZ, przyległych do 1MW/U nie jest możliwa ze względu na brak miejsca.

Wnosimy zatem o rozszerzenie zapisu „dopuszczenie rezygnacji z chodników od strony terenu 1MW/U, pod warunkiem lokalizacji ogólnodostępnych dojść wzdłuż zabudowy na terenie 1MW/U” dla terenów 1KD-D, 3KDW oraz 2KD-D/ZZ lub dopuszczenie chodnika jednostronnego.

Ze względu na potencjalnie okresowo wzmożone natężenie ruchu na terenie 3KDW (przedłużenie 1KD-D), dopuszczona zapisami planu pieszo-jezdni wydaje się być rozwiązaniem mniej bezpiecznym dla pieszych, w porównaniu z dojściem wzdłuż zabudowy na terenie 1MW/U.

Porównanie szczegółowe zawartości projektu budowlanego vs zapisy projektu planu przedstawiono w załączniku nr 1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez dopuszczenie dla terenu 3KDW rezygnacji z chodników od strony terenu 1MW/U, pod warunkiem lokalizacji ogólnodostępnych dojsć wzdłuż zabudowy na terenie 1MW/U, a dla terenów 1KD-D (wzdłuż 1MW/U) i 2KD-D/ZZ, ze względu na przeznaczenie pod drogi publiczne, poprzez ograniczenie wymogu do co najmniej jednostronnego chodnika (zamiast obustronnego).

2) **Treść uwagi:** Uwaga nr 2:

Dotyczy dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW/U/ZZ, 2MW/U/ZZ

Wnosimy o skorygowanie treści paragrafu 12 pkt 9 lit. a i lit. h:

„...dopuszcza się powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej...”

poprzez podniesienie wartości z 45% do 60%, przy równoczesnym zachowaniu zapisu:

„powierzchnia zabudowy zajęta przez nadziemne części budynków powyżej wyniesionych stropów garaży podziemnych nie może być większa niż 35% powierzchni działki budowlanej”.

Wnosimy o skorygowanie treści paragrafu 12 pkt 9 lit. i oraz lit. j:

„...dopuszcza się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej...”

poprzez podniesienie wartości z 40% do 50%, przy równoczesnym zachowaniu zapisu:

„powierzchnia zabudowy zajęta przez nadziemne części budynków powyżej wyniesionych stropów garaży podziemnych nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej”.

Ze względu na zastane ukształtowanie terenu zakładamy odsłonięcie części ścian zewnętrznych garaży podziemnych, przewidując wykonanie zieleni urządzonej na stropach garaży, wymaganej także dla uzyskania wskaźników PBC.

Wyniesiona część stropu garażu powinna być włączona do powierzchni zabudowy, ale zdefiniowanie miejsca granicy wyniesienia jest niejednoznaczne, ze względu na duży spadek terenu w kierunku rzeki.

Ideę wyznaczania tej granicy przedstawiamy poniżej. Przy tak przyjętym założeniu, w przypadku wyniesienia stropów garaży podziemnych ponad powierzchnię terenu powierzchnia zabudowy może wynieść odpowiednio około 60% i 50%.

Dodatkowo powiązania ukształtowania terenu z przestrzennymi rozwiązaniami zabudowy pokazano na załączniku nr 2.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę – po przeanalizowaniu wydanych decyzji dla tzw. I etapu zespołu mieszkaniowego Portowo oraz możliwości realizacji garaży podziemnych. Zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% lub 45% (z obecnych 45% lub 40%), odpowiednio dla terenów tzw. Portowa (1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW/U/ZZ i 2MW/U/ZZ) z powierzchnią zabudowy 35% lub 30% dla nadziemnych części budynków powyżej wyniesionych stropów garaży podziemnych. Dalsze zwiększanie wskaźnika to nadmierna zabudowa wyniesionych garaży i kształt inwestycji niewykorzystujący atrakcyjnego ukształtowania obszaru w sąsiedztwie Warty.

3) **Treść uwagi:** Uwaga nr 3:

Dotyczy wielkości strefy dominanty na terenie 2MW/U i 3MW/U

Wnosimy o rozszerzenie strefy dominanty na całą pierzeję ulicy Starołęckiej na terenie 2MW/U i 3MW/U, przy zachowaniu parametrów dotyczących wysokości jak w par. 12 pkt 13:

„Wysokość:

- dominanty przestrzennej na terenie 2MW/U nie większą niż 42 m i nie większą niż 109 m n.p.m., i nie mniejszą niż 25 m oraz nie mniej niż 8 kondygnacji nadziemnych" Rozszerzenie zakresu strefy dominanty daje możliwość elastycznego kształtowania pierzei ul. Starołęckiej, unika się monotonii zabudowy. Pozwala to również na swobodniejsze rozrzeźbienie długich elewacji oraz umożliwia lepsze wykorzystanie powierzchni zabudowy przy niekorzystnych warunkach nasłonecznienia dla tego kierunku (naturalne ograniczenia w prawidłowym nasłonecznieniu- nie jest możliwe uzyskanie wymaganych pełnych 3h nasłonecznienia dla mieszkań z ekspozycją zachodnią).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ dominant przyjęty w planie podkreśla kluczowe miejsca – rondo Starołęka, rozwidlenie ulicy Romana Maya oraz początek zespołu zabudowy na obszarze

zakładów Stomil (w miejscu charakterystycznego silosu), przy terenie zieleni 3ZP. Strefa dominanta na terenie 2MW/U została już poszerzona po rozpatrzeniu uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

4) **Treść uwagi:** Uwaga nr 4:

Dotyczy par. 12, pkt 13- wskaźniki wysokości dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW/U/ZZ, 2MW/U/ZZ.

Wnosimy o opisanie rozłącznie wymogów w zakresie max wysokości budynków, max ilości kondygnacji nadziemnych i max rzędnej nad poziom morza, w następujący sposób: Określa się wysokość nie mniejszą niż ... metrów i nie większą niż metrów lub nie większą niż... m n.p.m. lub nie więcej niż.....kondygnacji nadziemnych.

Taki opis wymogów umożliwi uniknięcie sztucznego redukowania wysokości budynku (lokalizowanego zgodnie i naturalnie ze spadkiem terenu), w którym najniżej położone wejście znajduje się na poziomie kondygnacji podziemnej, niemieszkalnej. Wynika to z definicji wysokości budynku opisanej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która nakazuje liczenie wysokości budynku od najniżej położonego wejścia do niego.

Jak można rozumieć, rzędna bezwzględna dołożona do wymagań planu po pierwszym jego wyłożeniu, ma wskazywać intencję planisty dotyczącą pożądaney wysokości i stopniowania zabudowy na całym terenie, objętym planem. Zmiana sposobu opisu wymagań nie wpłynie na przekroczenie tych rzędnych.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie ustalenia w zakresie wysokości są łączne, by ograniczyć niepożądaną wysokość w przypadku stosowania spójnika „lub” (np. kondygnacje z antresolami). Ustalenia te zostały rozszerzone o rzędne po rozpatrzeniu uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu. Niemniej projekt planu uwzględnia większą wysokość budynków położonych w pobliżu basenu portowego (do 16 m w strefach zabudowy niskiej), jak i od strony ul. Starołęckiej (do 32 m w strefach podwyższonej zabudowy). Ponadto, ze względu na znaczną szerokość terenów, możliwe jest kształtowanie zabudowy w formie odrębnych budynków, których wysokość liczona byłaby z osobna.

5) **Treść uwagi:** Uwaga nr 5:

dotyczy par 12, pkt 13, lit. 1

Wnosimy o podniesienie dopuszczalnej wysokości zabudowy w strefie zabudowy niskiej na terenie 1MW/U/ZZ do 20 m lub 6 kondygnacji.

Dla zachodniej części obszaru 1MW/U/ZZ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w projekcie MPZP są takie same jak dla strefy MW/U*, określonej w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Przy czym strefa ta, w załączniku graficznym do Studium, nie obejmuje przedmiotowego terenu. W Studium ta część planu dopuszcza parametry jak dla zabudowy średniowysokiej- strefa MW/U. Zasadnym wydaje się więc nie obniżać tak bardzo zabudowy wzdłuż ulicy Hetmańskiej i pozwolić, aby kaskadowe schodzenie wysokości zabudowy w kierunku rzeki mogło odbywać się płynniej, bez tak dużych skoków w stosunku do strefy dominanty.

Wyższa zabudowa, osłaniająca od ulicy Hetmańskiej, będzie miała też dobry wpływ na warunki dla budynków mieszkaniowych bliżej rzeki.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala stopniowe obniżanie wysokości w celu ekstensyfikacji zabudowy w kierunku Warty. Strefa zabudowy niskiej na terenie 1MW/U/ZZ nawiązuje do analogicznych rozwiązań na sąsiednim terenie 1MW/U i gabarytów zaprojektowanej tam inwestycji tzw. I etapu zespołu mieszkaniowego Portowo, objętej wydanym pozwoleniem na budowę.

6) **Treść uwagi:** Uwaga nr 6:

Dotyczy par. 12, pkt 10, lit. c.

Wnosimy o obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 2MW/U/ZZ do poziomu podobnego, jak dla terenów sąsiedniej zabudowy.

Teren jest położony w sąsiedztwie dużego obszaru zielonego, który w znacznym stopniu może wypełnić zapotrzebowanie na tereny biologicznie czynne w tym rejonie.

Teren 2MW/U/ZZ również w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania nie jest objęty strefą MW/U*, a tylko dla niej określony jest taki wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w najbliższym sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan wprowadza ekstensyfikację zabudowy w kierunku Warty. Udział 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenie 2MW/U/ZZ (w pobliżu basenu portowego) nawiązuje do takich samych rozwiązań dla strefy zabudowy niskiej na terenie 1MW/U/ZZ, tj. w pobliżu ujścia Obrzycy.

7) **Treść uwagi:** Dotyczy par. 12, pkt 13, lit. b

Wnosimy o podwyższenie dopuszczalnej wysokości strefy obniżonej dla obszaru 3MW/U do 7 kondygnacji lub 24m i odpowiednie skorygowanie limitu rzędnej bezwzględnej.

Równomierne wykorzystanie wskaźników zabudowy dla terenu 3MW/U napotyka znaczne trudności. Składają się na nie m.in. deficyt możliwości nasłonecznienia (nie jest możliwe uzyskanie wymaganych pełnych 3h nasłonecznienia dla mieszkań z ekspozycją zachodnią), nieregularny kształt oraz ograniczenie zabudowy wynikające z późniejszych komplikacji z wyodrębnieniem własności wspólnoty mieszkaniowej budynku stojącego na kilku działkach ewidencyjnych jednocześnie (będące skutkiem innego zarządu dzierżawy wieczystej jednej z działek ewidencyjnych- działka nr 24, obręb Rataje- niż działki ewidencyjne sąsiednie). Umożliwienie zabudowy do 7 kondygnacji lub 24m wysokości pozwoliłoby na zbilansowanie chłonności terenu 3MW/U i zachowanie sensu ekonomicznego inwestycji.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala w strefie obniżonej zabudowy wysokość do sześciu kondygnacji, aby zapewnić stopniowanie zabudowy w kierunku Warty – obniżenie względem budynków od wschodu, bliżej ulicy Starołęckiej. Taki parametr jest przyjęty także na sąsiednich terenach i nie ma uzasadnienia dla zmiany na terenie 3MW/U – mimo obecnie różnej struktury własnościowej (Miasto Poznań lub Skarb Państwa), jest to obszar w użytkowaniu wieczystym. Po wybudowaniu budynków mieszkalnych nastąpi z mocy prawa przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

8) **Treść uwagi:** Uwaga nr 8:

Dotyczy par.5, pkt 9- zbiornik retencyjny na terenie 2ZO/ZZ

Wnosimy o usunięcie lokalizacji zbiornika retencyjnego.

Orientacyjna lokalizacja zbiornika retencyjnego na terenie 2ZO/ZZ znajduje się na obszarze zadrzewionym, stanowiącym naturalny bufor pomiędzy ul. Hetmańską a przyszłą zabudową od strony południowej zbiornika.

Realizacja zbiornika retencyjnego na obszarze znajdującym się wzdłuż opadającego ku Warcie rowu Obrzycy może być trudna do osiągnięcia bez rozległej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu i znaczną redukcję istniejącego zadrzewienia. Zbiornik zlokalizowany będzie dużo wyżej niż rów Obrzycy, co wydaje się nie być optymalne, jako, że nie wykorzystuje się grawitacyjnego zbierania jak największej ilości wody retencyjnej. Sama lokalizacja zbiornika nie powoduje też podczyszczania wody, które można zrobić na każdym odcinku jej spływania- nie koniecznie w zbiorniku.

Trudno sobie również wyobrazić takie kształtowanie linii brzegowej zbiornika, które nie narusza istniejącego zadrzewienia.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zbiornik ma gromadzić wody odprowadzane przez Obrzycę z Rataj i Starołęki, aby ograniczyć bezpośredni spływ do Warty. Powstanie w obniżeniu względem ulicy Hetmańskiej, pod którą przebiega kolektor Obrzycy. Szczegółowe rozwiązania techniczne, w tym dla zieleni i zadrzewień, zostaną określone w projekcie budowlanym. Po rozpatrzeniu uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w projekcie planu zweryfikowano zapisy dotyczące zbiornika (dopuszczono kształtowanie linii brzegowej z uwzględnieniem istniejących zadrzewień) i zrezygnowano z określania jego minimalnej wielkości. Dodatkowo wielkość zbiornika może ulec zmniejszeniu w zależności od realizacji innych zbiorników lub systemów retencji w zlewni Obrzycy i kolektora ulicy Starołęckiej.

8. Uwaga wniesiona przez Waryński S.A. Grupa Holdingowa.

1) **Treść uwagi:** Wnosimy propozycje zmian dotyczące terenów STOMIL w odniesieniu do aktualnie procedowanej wersji projektu planu:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Strefy podwyższonej zabudowy - o parametrach tych samych z przyjętymi w Projekcie MPZP dla terenów: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U - jak oznaczono w załączniku nr 1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ stref podwyższonej zabudowy w północnej części planu podkreśla poszerzony odcinek ulicy Starołęckiej przy rozwidleniu ulicy Romana Maya oraz początek zespołu zabudowy na obszarze zakładów Stomil przy terenie zieleni 3ZP. Na dalszym odcinku, wzdłuż m.in. terenów 5MW/U i 10MW/U, ulica Starołęcka jest węższa.

2) **Treść uwagi:** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Strefy dominant - jak oznaczono w załączniku nr 1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ dominant przyjęty w planie podkreśla kluczowe miejsca – rondo Starołęka, rozwidlenie ulicy Romana Maya oraz początek zespołu zabudowy na obszarze zakładów Stomil (w miejscu charakterystycznego silosu), przy terenie zieleni 3ZP. Strefa dominanta na terenie 5MW/U została już poszerzona po rozpatrzeniu uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

3) **Treść uwagi:** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Wyniesienie garaży podziemnych - jak dla terenów: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U - załączniki nr 3 i nr 4 świadczące o niesymetrycznych warunkach dla terenów STOMIL i innych.

Wyraźna jest dysproporcja w traktowaniu terenów przylegających, a mających różnych właścicieli, dysproporcja, która nie znajduje uzasadnienia w podejściu urbanistycznym czy jakimkolwiek innym. Jest to celowe ograniczanie możliwości zabudowy terenu STOMIL. Terenu, który, aby powrócić do tkanki miejskiej, potrzebuje znacznych nakładów, które z kolei musi ponieść jego właściciel, a nie będzie robił tego charytatywnie. Zmniejszenie możliwości zabudowy terenów STOMIL będzie skutkowało zmniejszeniem wartości także gruntów sąsiednich, bowiem bez możliwości efektywnej zabudowy, właściciel pozostawi stan, jaki jest.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono częściowo ze względu na inne różnice poziomu terenu niż w części północnej – dopuszczono wyniesienia garaży podziemnych do 3 m na terenie 10MW/U i do 4 m na terenie 5MW/U.

- 4) **Treść uwagi:** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Likwidację strefy obniżonej zabudowy - dla terenu 5MW/U.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala w strefie obniżonej zabudowy wysokość do 20 m i sześciu kondygnacji, aby zapewnić stopniowanie zabudowy w kierunku Warty – obniżenie względem budynków od wschodu, bliżej ulicy Starołęckiej. Taki parametr jest przyjęty także na sąsiednich terenach.

- 5) **Treść uwagi:** 2. Dla terenów oznaczonych symbolem 11MW/U proponuje się ustalić:

- Likwidację strefy obniżonej zabudowy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala strefę obniżonej zabudowy ze względu na wąski odcinek ulicy Starołęckiej, ale także nawiązuje do gabarytów obecnej zabudowy (biurowiec zakładów Stomil).

- 6) **Treść uwagi:** 2. Dla terenów oznaczonych symbolem 11MW/U proponuje się ustalić:

- Strefy podwyższonej zabudowy i Dominanty – jak w punkcie 1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ stref podwyższonej zabudowy i dominant w północnej części planu podkreśla kluczowe miejsca – rondo Starołęka, rozwidlenie ulicy Romana Maya

i poszerzony odcinek ulicy Starołęckiej oraz początek zespołu zabudowy na obszarze zakładów Stomil przy terenie zieleni 3ZP. Na dalszym odcinku, wzdłuż m.in. terenu 11MW/U, ulica Starołęcka jest węższa.

7) **Treść uwagi:** 2. Dla terenów oznaczonych symbolem 11MW/U proponuje się ustalić:

- Wyniesienie garaży podziemnych – jak w punkcie 1.

Uzasadnienie:

1. Przedstawiony kolejny PROJEKT_MPZP_STOMIL (01.2024) w swoim założeniu intensyfikuje projektowaną zabudowę w północnej części jego obszaru.
2. Intensyfikacja zabudowy proponowana jest głównie poza terenami będącymi w dyspozycji STOMIL stanowiącymi dominującą powierzchnię opracowania.
3. Tereny STOMIL w dużej części zostały przez autorów projektu pozbawione możliwości wprowadzenia bardziej intensywnej zabudowy np. bezpośrednio wzdłuż ulicy Starołęckiej.
4. Brak jest uzasadnienia niesymetrycznego rozwiązania, także uzasadnienia przestrzennego.
5. W wersji PROJEKTU MPZP_STOMIL datowanym 08.2022r. autorzy projektowali intensyfikację zabudowy jako dominanty (np. 10MW/U i 11 MW/U) - jak pokazano na załączniku nr 2.
6. Należy podkreślić, że zdecydowanie przeważająca powierzchnia terenów zielonych/rekreacyjnych łącznie z dużym stawem stanowi wyjątkowy „ZIELONY ODDECH” i tym samym główny walor całości koncepcji MPZP.
7. Z terenów wymienionych w punkcie 6 korzystać będą wszyscy.
8. W proponowanym PROJEKCIE_MPZP władający/dysponent, czyli PGZ S.A. nie zyskuje rekompensaty nawet w postaci korzystnego dla przestrzeni przedłużenia w kierunku południowym pierzei ulicy Starołęckiej z dominującymi akcentami.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono częściowo ze względu na mniejszą różnicę poziomu terenu niż w części północnej – dopuszczono wyniesienia garaży podziemnych do 3 m na terenie 11MW/U.

9. **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

Treść uwagi: Proszę o usunięcie zapisu umożliwiającego zabudowę działek w 35% do 25m wysokości. Zabudowa na całej powierzchni działek powinna wynosić 16m. Wysokość budynków w tym obszarze powinna, być zmniejszona nawiązując do istniejącej już zabudowy dawnego technikum oraz budynków dalej na południe.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla terenu 17MW/U ustalono zabudowę średniowysoką, aby zachować spójność z parametrami przyszłej zabudowy mieszkaniowej na obszarze fabryki Stomil, tj. na północ od terenu, którego dotyczy uwaga, oraz z nowymi inwestycjami w bezpośrednim sąsiedztwie. Na zachód od terenu 17MW/U, nad Wartą, powstały już bowiem budynki mieszkalne o wysokości 7 kondygnacji. Na samym terenie, którego dotyczy uwaga, w wydanej decyzji o warunkach zabudowy jednej z nieruchomości także określono już wysokość umożliwiającą lokalizację budynku mieszkalnego o 7 kondygnacjach.

10. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Proszę o zabezpieczenie miejsca dla chodnika dla nowo wybudowanych osiedli Hermes, Widok Warta oraz budowanego II Widok Warta na drodze będącej przedłużeniem ul. Bystrej. Obecnie dojście do budynków stanowi droga dojazdowa bez wydzielonego odrębnego chodnika. Ze względów bezpieczeństwa i przyszłego natężenia ruchu chodnik jest niezbędny do rozdzielenia komunikacji pieszej od samochodowej. Istnieje możliwość wydzielenia takiego chodnika na działkach nr 15/4, 15/3, 15/1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę – bez zmiany linii rozgraniczających, ponieważ teren 2KD-D to nowo wybudowana droga do obsługi osiedli wymienionych w uwadze. W planie zostanie wskazana jednak orientacyjna lokalizacja ciągu pieszego równoległe do tej drogi przez tereny MW/U (przed linią zabudowy), od placu kp do ciągu pieszego już wskazanego na rysunku planu.

11. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Składałem wniosek do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część A” (Tsa) odnośnie dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 2ZO/ZZ lokalizacji zbiornika retencyjnego dla wód opadowych i roztopowych. Są to tereny zieleni, przez które płynie rzeczka Obrzyca uchodząca do Warty. Obszar ten, naturalnie porośnięty wysokimi drzewami, z rzeczką przecinającą skarpe nadwarciańską ma duże walory krajobrazowe. Instalowanie sporego zbiornika retencyjnego tuż obok koryta Obrzycy jest według mnie niepotrzebną ingerencją w naturalnie ukształtowany, być może jedyny taki zachowany w tej części Poznania obszar ujścia jednego z licznych dopływów Warty. Koryto Obrzycy płynie tu w dość głębokiej dolince, więc w sposób naturalny pełni rolę cieku zbierającego wody opadowe na tym obszarze. Uważam, że lokowanie tu zbiornika retencyjnego, jest niecelowe i co gorsza w sposób nieodwracalny zniszczy on wartościowy obszar zieleni nadwarciańskiej.

Wnoszę o wykreślenie dopuszczenia lokalizacji zbiornika retencyjnego na terenie mpzp Tsa oznaczonego symbolem 2ZO/ZZ.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zbiornik ma gromadzić wody odprowadzane przez Obrzycę z Rataj i Starołęki, aby ograniczyć bezpośredni spływ do Warty. Powstanie w obniżeniu względem ulicy Hetmańskiej, pod którą przebiega kolektor Obrzycy. Szczegółowe rozwiązania techniczne, w tym dla zieleni i zadrzewień, zostaną określone w projekcie budowlanym. Po rozpatrzeniu uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w projekcie planu zweryfikowano zapisy dotyczące zbiornika (dopuszczono kształtowanie linii brzegowej z uwzględnieniem istniejących zadrzewień) i zrezygnowano z określania jego minimalnej wielkości. Dodatkowo wielkość zbiornika może ulec zmniejszeniu w zależności od realizacji innych zbiorników lub systemów retencji w zlewni Obrzycy i kolektora ul. Starołęckiej.

12. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Rowerowy Poznań – „Sekcja Rowerzystów Miejskich”.

1) **Treść uwagi:** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZO/ZZ

1. Lokalizację istniejącego ciągu pieszo-rowerowego, tj. łącznika Wartostrady po południowej stronie Mostu Przemysła I z ul. Hetmańską (oznaczenie nieruchomości: (obr. 5, ark. 16, dz. 3/17).

Uzasadnienie

Łącznik, który powstał zaledwie rok temu za prawie milion złotych jest wyczekiwany i bardzo istotnym elementem infrastruktury rowerowej miasta Poznania. Nieuwzględnienie go w mpzp jest niedopuszczalne. Ewentualna rozbiórka łącznika wiązałaby się również ze szkodą dla pieszych.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono uwagę poprzez wskazanie łącznika jako orientacyjnej lokalizacji ciągu pieszego i rowerowego lub pieszo-rowerowego, bez wydzielania terenu. Niezależnie od powyższego, plan dopuszcza lokalizację ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.

2) **Treść uwagi:** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Zmianę kategorii orientacyjnej lokalizacji ciągów pieszych na orientacyjną lokalizację ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych na terenach, zgodnie z priorytetem:

• 3ZO/ZZ (obr. 11, ark. 01, dz. 17/2),

- 13MW/U (obr. 11, ark. 01, dz. 12/13),
- 14MW/U-15MW/U (obr. 11, ark. 01, dz. 12/13, 12/1, 16/1, 17/2, 17/4, 17/3),
- 16MW/U (obr. 11, ark. 03, dz. 63/5).

Uzasadnienie:

Zwiększenie liczby możliwości przejazdu pomiędzy poszczególnymi częściami osiedla pozwoli na osiągnięcie wysokiego i kompleksowego poziomu skomunikowania rowerowego całego obszaru mpzp. Uniemożliwienie przejazdu rowerem w proponowanych lokalizacjach znacznie pogorszy komfort użytkowania z tego środka transportu ze względu na konieczność objazdów (wydłużenia drogi i zmiany kierunku ruchu).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane ciągi oznaczone są jako piesze, gdyż przebiegają środkiem kwartałów (tj. przez podwórza) przyszłych lub nowo powstających osiedli. Oznaczenie na rysunku planu nie oznacza zakazu ruchu rowerowego – plan nie określa organizacji ruchu. Wskazuje natomiast lokalizację przedłużenia Wartostrady, które m.in. połączy sąsiadujące z nią tereny MW/U.

- 3) **Treść uwagi:** 2. Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego kxr/ZZ poprowadzić zgodnie z wariantem proponowanym przez Rowerowy Poznań w załączniku nr 1 (oznaczenie nieruchomości: (obr. 5, ark. 16, dz. 3/17,1/20,1/34).

Uzasadnienie:

Zaproponowany wariant ma na celu zminimalizowanie występowania zmian kierunku ruchu na osi północ-południe będącej głównym kanałem zbierającym potoki ruchu rowerowego z całej okolicy, a więc o najwyższym priorytecie.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala przebieg Wartostrady odsunięty od Warty w rejonie ujścia Obrzycy ze względu na zwiększone zagrożenie powodziowe (obniżenie terenu – zasięg tzw. wody 10-letniej). Ponadto odsunięty przebieg trasy, na przedłużeniu drogi 1KD-D/ZZ, ułatwi drugostronny dostęp do infrastruktury kanalizacyjnej (komora kolektora tłocznego).

- 4) **Treść uwagi:** 3. W tekście uchwały projektu w § 10 pkt 14 lit. a, e oraz o: zwiększyć liczbę stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie.

Uzasadnienie:

Z doświadczeń i analizy trendu wzrostu zainteresowania transportem rowerowym w mieście wynika, że miejsca postojowe dla rowerów przy wskazanych typach zabudowy stają się coraz bardziej deficytowe.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Normatyw parkingowy wynika z zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania, ponadto określa minimalne wymagania – liczba stanowisk może być zwiększona zależnie od charakteru inwestycji.

- 5) **Treść uwagi:** 4. W tekście uchwały projektu w przypadku zabudowy mieszkaniowej oznaczonej MW/U zapewnić co najmniej 50% stanowisk zadaszonych/wbudowanych w budynek.

Uzasadnienie:

Obserwuje się w części projektów zabudowy mieszkaniowej przypadki, w których wszystkie stanowiska są stojakami wokół budynku, co ani nie jest funkcjonalne, i estetyczne.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Normatyw parkingowy określa wymóg liczbowy, a nie sposób realizacji stanowisk, który jest określany w projekcie budowlanym, m.in. zależnie od charakteru inwestycji.

13. Uwaga wniesiona przez POLSKA GRUPA ZBROJENIOWA S.A.

- 1) **Treść uwagi:** Wnosimy propozycje zmian dotyczące terenów STOMIL w odniesieniu do aktualnie procedowanej wersji projektu planu:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Strefy podwyższonej zabudowy - o parametrach tych samych z przyjętymi w Projekcie MPZP dla terenów: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U - jak oznaczono w załączniku nr 1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ stref podwyższonej zabudowy w północnej części planu podkreśla poszerzony odcinek ulicy Starołęckiej przy rozwidleniu ulicy Romana Maya oraz początek zespołu zabudowy na obszarze zakładów Stomil przy terenie zieleni 3ZP. Na dalszym odcinku, wzdłuż m.in. terenów 5MW/U i 10MW/U, ulica Starołęcka jest węższa.

- 2) **Treść uwagi:** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Strefy dominant - jak oznaczono w załączniku nr 1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ dominant przyjęty w planie podkreśla kluczowe miejsca – rondo Starołęka, rozwidlenie ulicy Romana Maya oraz początek zespołu zabudowy na obszarze zakładów Stomil (w miejscu charakterystycznego silosu), przy terenie zieleni 3ZP. Strefa

dominanty na terenie 5MW/U została już poszerzona po rozpatrzeniu uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

- 3) **Treść uwagi:** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Wyniesienie garaży podziemnych - jak dla terenów: 1 MW/U, 2MW/U, 3MW/U - załączniki nr 3 i nr 4 świadczące o niesymetrycznych warunkach dla terenów STOMIL i innych.

Wyraźna jest dysproporcja w traktowaniu terenów przylegających, a mających różnych właścicieli, dysproporcja, która nie znajduje uzasadnienia w podejściu urbanistycznym czy jakimkolwiek innym. Jest to celowe ograniczanie możliwości zabudowy terenu STOMIL. Terenu, który, aby powrócić do tkanki miejskiej, potrzebuje znacznych nakładów, które z kolei musi ponieść jego właściciel, a nie będzie robił tego charytatywnie. Zmniejszenie możliwości zabudowy terenów STOMIL będzie skutkowało zmniejszeniem wartości także gruntów sąsiednich, bowiem bez możliwości efektywnej zabudowy, właściciel pozostawi stan, jaki jest.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Uwzględniono uwagę częściowo ze względu na inne różnice poziomu terenu niż w części północnej – dopuszczono wyniesienia garaży podziemnych do 3 m na terenie 10MW/U i do 4 m na terenie 5MW/U.

- 4) **Treść uwagi:** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW/U i symbolem 10MW/U proponuje się ustalić:

- Likwidację strefy obniżonej zabudowy - dla terenu 5MW/U.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala w strefie obniżonej zabudowy wysokość do 20 m i sześciu kondygnacji, aby zapewnić stopniowanie zabudowy w kierunku Warty – obniżenie względem budynków od wschodu, bliżej ulicy Starołęckiej. Taki parametr jest przyjęty także na sąsiednich terenach.

- 5) **Treść uwagi:** 2. Dla terenów oznaczonych symbolem 11MW/U proponuje się ustalić:

- Likwidację strefy obniżonej zabudowy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala strefę obniżonej zabudowy ze względu na wąski odcinek ulicy Starołęckiej, ale także nawiązuje do gabarytów obecnej zabudowy (biurowiec zakładów Stomil).

- 6) **Treść uwagi:** 2. Dla terenów oznaczonych symbolem 11MW/U proponuje się ustalić:

- Strefy podwyższonej zabudowy i Dominanty - jak w punkcie 1.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Układ stref podwyższonej zabudowy i dominant w północnej części planu podkreśla kluczowe miejsca – rondo Starołęka, rozwidlenie ulicy Romana Maya i poszerzony odcinek ulicy Starołęckiej oraz początek zespołu zabudowy na obszarze zakładów Stomil przy terenie zieleni 3ZP. Na dalszym odcinku, wzdłuż m.in. terenu 11MW/U, ulica Starołęcka jest węższa.

7) **Treść uwagi:** 2. Dla terenów oznaczonych symbolem 11MW/U proponuje się ustalić:

- Wyniesienie garaży podziemnych - jak w punkcie 1.

Uzasadnienie:

1. Przedstawiony kolejny PROJEKT_MPZP_STOMIL (01.2024) w swoim założeniu intensyfikuje projektowaną zabudowę w północnej części jego obszaru.
2. Intensyfikacja zabudowy proponowana jest głównie poza terenami będącymi w dyspozycji STOMIL stanowiącymi dominującą powierzchnię opracowania.
3. Tereny STOMIL w dużej części zostały przez autorów projektu pozbawione możliwości wprowadzenia bardziej intensywniej zabudowy np. bezpośrednio wzdłuż ulicy Starołęckiej.
4. Brak jest uzasadnienia niesymetrycznego rozwiązania, także uzasadnienia przestrzennego.
5. W wersji PROJEKTU_MPZP_STOMIL datowanym 08.2022r. autorzy projektowali intensyfikację zabudowy, jako dominanty (np. 10MW/U i 11 MW/U) - jak pokazano na załączniku nr 2.
6. Należy podkreślić, że zdecydowanie przeważająca powierzchnia terenów zielonych/rekreacyjnych łącznie z dużym stawem stanowi wyjątkowy „ZIELONY ODDECH” i tym samym główny walor całości koncepcji MPZP.
7. Z terenów wymienionych w punkcie 6 korzystać będą wszyscy.
8. W proponowanym PROJEKCIE_MPZP władający/dysponent, czyli PGZ S.A. nie zyskuje rekompensaty nawet w postaci korzystnego dla przestrzeni przedłużenia w kierunku południowym pierzei ulicy Starołęckiej z dominującymi akcentami.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Uwzględniono uwagę częściowo ze względu na mniejszą różnicę poziomu terenu niż w części północnej – dopuszczono wyniesienia garaży podziemnych do 3 m na terenie 11MW/U.