

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część B w Poznaniu 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. Zgłaszający uwagę: Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Poznaniu

- 1) **uwaga dotyczy:** przyjęcia dla procedowanego mpzp nazwy „Dawna osada Święty Wojciech w Poznaniu – strona wschodnia”. Oznaczałoby to nie tylko uszanowanie historii miasta, ale także ukierunkowałoby prace nad planem w sposób zwracający szczególną uwagę na zagospodarowanie niezwykle wartościowego krajobrazu historycznego. Niestety w przedstawionym planie zauważany jest brak intencji ochrony historycznego dziedzictwa i właściwego kształtowania krajobrazu, który jest integralnie związany z lewobrzeżnym miastem lokacyjnym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nazwa planu wynika z uchwały Nr LXIII/981/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” w Poznaniu i nie może podlegać zmianom.

- 2) **uwaga dotyczy:** UK - teren zabudowy usługowej – sakralnej. Teren ten obejmuje dwa zupełnie różne obiekty: zabytkowy kościół parafialny pw. św. Wojciecha oraz klasztor Sióstr Karmelitanek Bosych. O ile kościół parafialny można zaliczyć do funkcji usługowo-sakralnej, to do takiego określenia na pewno nie kwalifikuje się zespół klasztorny, który nie jest dostępny dla osób zewnętrznych, chociaż możliwe jest uczestnictwo we mszy świętej w kaplicy. Ze względu na swoją specyfikę Karmel wymaga wydzielenia w planie jako osobna jednostka. Rozdzielenie w zapisach planu

terenu UK na dwie odrębne jednostki i uwzględnienie, że teren Karmelu nie pełni funkcji usługowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy uchwały definiują zabudowę usługową– sakralną jako budynek lub zespół budynków kultu religijnego, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe, służące funkcji sakralnej. Ustalenia planu nie odnoszą się do kwestii dostępności budynków, a jedynie określają przeznaczenie terenu.

- 3) uwaga dotyczy:** uzgodnienia z Siostrami Karmelitankami zasad zabudowy sąsiedniej działki, tak aby nie pogarszać warunków funkcjonowania klasztoru. Zabudowa sąsiedniej działki wysokim budynkiem, z którego będzie się roztaczał widok na wewnętrzne tereny klasztorne, uniemożliwi Siostrze właściwe funkcjonowanie, a wręcz może spowodować konieczność likwidacji klasztoru.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje instytucje właściwe do uzgadniania projektu planu. Ponadto Miasto Poznań realizuje politykę uspołecznienia procesu planowania przestrzennego (na podstawie uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie Miasta Poznania) poprzez prowadzone dwuetapowe, pozaustawowe konsultacje społeczne, w których każdy może zabrać głos. Dodatkowo należy podkreślić, że projektowana zabudowa została odsunięta od terenu siostr karmelitanek poprzez wprowadzenie terenu zieleni oraz wyznaczenie strefy zieleni wysokiej, a dla wykuszy dopuszczonych od strony terenu 1ZP wprowadzono zapis zakazujący lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 4) uwaga dotyczy:** wyjaśnienia, jak należy traktować planszę „Spójny system obszarów cennych przyrodniczo i wyznaczenie połączenia pieszego w zieleni”, gdzie połączenia piesze wyznaczone są przez ogród klasztorny.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przedstawiona plansza obrazuje schematycznie układ zieleni na obszarze planu. W projekcie planu z terenu siostr karmelitanek pod teren 1ZP przeznaczono ok. 100 m². Jest to niezbędne dla połączenia terenu 1 i 2ZP oraz dla wytyczenia połączenia pieszego z terenem 2ZP. Przebieg ten jest optymalny pod

kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych.

- 5) uwaga dotyczy:** zapisania w tekście planu i przedstawienia na rysunku wymiaru 10m jako szerokości łącznika zielonego 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczony teren 1ZP ma szerokość 8-10 m i wynika z parametrów działki nr 25/07/51, która zostaje pod zabudowę, na terenie 5MW/U.

- 6) uwaga dotyczy:** zapisania w planie (dla terenu 1ZP) powierzchni biologicznie czynnej 100%;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 1ZP ustalono 60-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na dopuszczoną lokalizację ciągów pieszych oraz lokalizację na fragmencie kondygnacji podziemnej.

- 7) uwaga dotyczy:** wykreślenia możliwości umieszczenia w terenie 1ZP garaży podziemnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu realizacji wskazanego w planie normatywu parkingowego w ramach własnej działki oraz z uwagi na przeznaczenie fragmentu tej nieruchomości pod 1ZP i wąski front działki dopuszczono wysunięcie kondygnacji podziemnej o nie więcej niż 3 m na teren 1ZP.

- 8) uwaga dotyczy:** zapisania zakazu dla terenu 1ZP wysunięcia jakichkolwiek elementów przed linię zabudowy

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Elewacja budynku od strony terenu 1ZP została wskazana jako elewacja eksponowana tj. o szczególnym znaczeniu architektonicznym dla kształtowania i odbioru przestrzeni. W związku z powyższym na jej części, stanowiącej 30%, dopuszczono zastosowanie wyłącznie wykuszy. Dodatkowo wprowadzono zapis ustalający zakaz lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK i ich dopuszczenie wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 9) uwaga dotyczy:** ponieważ do określenia ZP stosuje się nazwę „tereny zieleni urządzonej” a nie zieleni publicznej, dlatego wnosimy aby zmienić nazwę terenów ZP na „tereny zieleni publicznej” co będzie oznaczało, że będą to tereny miasta Poznania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu, który ustala przeznaczenie terenu, a nie strukturę własności. Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadzono oznaczenie ZP, tj. tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce (...). Niezależnie od powyższego w § 7 uchwały w sprawie przedmiotowego planu, regulującym zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zaliczono do takich terenów zieleń urządzoną.

- 10) uwaga dotyczy:** Przywrócenie drogi łącznikowej kx między ul. Podgórze a terenem 2ZP, równocześnie z poszerzeniem obszaru działek miejskich. Niedopuszczalna jest likwidacja odcinka najstarszej drogi prowadzącej od strony lokacyjnego miasta wschodnim stokiem do podnóża kościoła św. Wojciecha, gdzie był plac targowy i włączenie do terenu mieszkaniowego 5MW/U. Byłoby to zniszczenie utrwalonego w przestrzeni historycznego układu dróg, który należy do najważniejszych elementów dziedzictwa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przywrócenie drogi łącznikowej kx i postulowane jej poszerzenie ze względu na istniejące zagospodarowanie musiałoby się odbyć kosztem właściciela działek, z których już wydzielono teren 1ZP. Trakt pieszy wyznaczony w ramach terenów 1ZP i 2ZP, wraz z terenami dróg 2KD-L i 1KD-L, umożliwi połączenie piesze ulicy Święty Wojciech z ulicą Garbary. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych. Wnioskowane w uwadze przejście było kwestionowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8. Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte oraz wprowadzono strefę ochrony widoku. Dodatkowo uchwałę uzupełniono o zapis

dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu historycznego traktu św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

11)uwaga dotyczy: zapisanie zakazu stosowania na terenie 5MW/U (od strony osi widokowej na Wzgórze Św. Wojciecha) balkonów i wykuszy przed linią zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dopuszczono wysunięcie balkonów i wykuszy jedynie na 1,5 m i dodatkowo ograniczono je do 30% długości elewacji.

12)uwaga dotyczy: nowa zabudowa na posesji Święty Wojciech 21 powinna być „doklejona” do ściany szczytowej zabytkowej kamienicy przy ul. Święty Wojciech 22/24, nie może jednak nad nią dominować. Powinna też być dostosowana do architektury tego budynku. W związku z tym z § 12 należy wykreślić p. 9 mówiący o dowolnej geometrii dachów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ustala lokalizację zabudowy zwartej wzdłuż ulicy Święty Wojciech. Dopuszczona w planie wysokość nawiązuje do zabudowy na sąsiedniej działce. Ustalona dowolność w zakresie dachów musi uwzględniać poniższe zapisy: *dostosowanie wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych oraz ukształtowanie bryły, stosowanie gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich.* Łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

13)uwaga dotyczy: zapewnienia w zapisach planu wytycznych dotyczących nowej zabudowy, która będzie integralnym „domknięciem” zabudowy istniejącej (5MW/U).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Poprzez łączne spełnienie wymogów w zakresie określenia wysokości zabudowy w nawiązaniu do budynków w sąsiedztwie oraz zapisy o: *dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych, a także o ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* plan gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

14) uwaga dotyczy: przywrócenia wcześniejszego zapisu o wysokości „tylnego budynku” wynoszącej 14 m i 5k.n. a nie jak zapisano w najnowszej wersji planu 17 m i 4 k.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość została zapisana jako nie większa niż 17 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych. Została ona określona na podstawie parametrów istniejącej zabudowy i zapisana spójnie dla terenów 4 i 5MW/U.

15) uwaga dotyczy: wprowadzenia zakazu stosowania tarasów na dachach budynków (5MW/U).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego, co do którego na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

16) uwaga dotyczy: terenu 1MW/U gdzie zapisy projektu planu pozwalają na realizację zabudowy kompletnie niedostosowanej do istniejącej zabytkowej architektury, zaburzającej charakter przestrzeni. Ponadto ochronie powinny podlegać widoki i historyczne formy krajobrazowe. Rzędne terenu dawnej Rzeźni wynoszą około 59 m npm, a rzędne Wzgórza Św. Wojciecha ok. 73,5 m npm co oznacza, że różnica wysokości wynosi około 14,5 m. Projektowane od strony Wzgórza Św. Wojciecha budynki o wysokości 25 m będą górowały ponad 10 m nad tą naturalną, a zarazem historyczną formą krajobrazową. W oczywisty sposób wydają się to absolutnie niezgodne z ideą pomnika historii. Od strony Wzgórza Św. Wojciecha dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków do 15 m i dachach skośnych dostosowanych do zabytkowych budynków rzeźni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie

ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha. Nowa zabudowa zrealizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenu dawnej Rzeźni Miejskiej ma dachy płaskie, w związku z powyższym w celu uwzględnienia istniejącego sąsiedztwa, a także wyeksponowania jej zabytkowej, bardzo wyrazistej architektury zdecydowano o zapisaniu dachów płaskich dla nowo projektowanych budynków.

17) uwaga dotyczy: od strony ulicy Grochowe Łąki zabudowa powinna być nie wyższa niż ok. 21 m (tak jak po drugiej stronie ulicy) a dachy powinny mieć skośne zakończenie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisana wysokość uwzględnia parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Również wprowadzone dachy płaskie uwzględniają charakter nowej zabudowy powstającej w sąsiedztwie terenu 1MU/W, a także pozwalają na wyeksponowanie zabytkowej, bardzo wyrazistej architektury dawnej Rzeźni Miejskiej.

18) uwaga dotyczy: perspektyw i osi widokowych, ochrony panoram. Przy opracowywaniu planu w niewielkim stopniu uwzględniono zróżnicowanie wysokościowe jakie na tym terenie występuje, i nie doceniono istotnych wartości jakie od wieków posiada Wzgórze Świętego Wojciecha dla panoramy Poznania. Punkty i osie widokowe wyznaczone na planie pozwolą na zobaczenie fragmentu kościoła św. Wojciecha jedynie z trzech miejsc, z których dwa: środek Starej Rzeźni, oraz dziedziniec Muzeum Powstania Wielkopolskiego, będą przestrzeniami o ograniczonej dostępności, a „szczelina” przy ul. Podgórze, da ogląd tylko niewielkiego wycinka świątyni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu wskazano najistotniejsze strefy i osie widokowe. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha oraz w kierunku projektowanego Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

19) uwaga dotyczy: na planie i w tekście uchwały używa się pojęcia „akcent krajobrazowy”. Niestety w słowniczku brak definicji, cóż on miałby oznaczać.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzenie akcentu krajobrazowego do ustaleń planu jest realizacją wytycznych z Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego (uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 27 marca 2023 roku), w którym został on zdefiniowany jako: elementy (obiekt, element liniowy, obszar) zagospodarowania przestrzeni o dobrej ekspozycji, dobrze postrzegane i wyróżniające się w przestrzeni. W planie wprowadzono zapis o kształtowaniu struktury przestrzennej akcentu krajobrazowego, wskazanego na rysunku planu, poprzez uwzględnienie charakterystycznych elementów zabudowy i kompozycji urbanistycznej.

20) uwaga dotyczy: na planie zaznaczono stanowiska archeologiczne, ale w tekście uchwały nie ma informacji w jaki sposób będą one chronione. Budowa wielokondygnacyjnych domów, z parkingami podziemnymi, doprowadzi niewątpliwie do ich unicestwienia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan wskazuje lokalizację stanowisk archeologicznych natomiast sposób ich ochrony został wskazany w przepisach odrębnych.

2. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Nowa zabudowa proponowana w projekcie jest zbyt wysoka. 6-piętrowe bloki przy tak gęstej (i według projektu ciemnej) zabudowie całkowicie przytłoczą piękno tego miejsca. Cały urok Starej Rzeźni leży w przestrzeni oraz historycznej niskiej zabudowie. Jeżeli ogrodzimy ją dookoła 6-pietrowymi budynkami to bardziej będzie przypominała twierdze aniżeli teren przyjazny i dostępny dla wszystkich mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Poprzez ukształtowanie linii zabudowy oraz wskazanie osi, stref ochrony widoku oraz stref wycofanych elewacji plan umożliwia wgląd do wnętrza Starej Rzeźni i nawiązanie relacji z zabudową historyczną. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu

inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha, a w drugą stronę umożliwiając szeroki wgląd w obszar Starej Rzeźni.

- 2) **uwaga dotyczy:** Zwiększenie ilości zieleni oraz ochrona istniejących drzew (głównie tych pięknych starych drzew rosnących od strony wzgórza Św. Wojciecha).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Nie zwiększono ilości zieleni. Istniejące drzewa od strony Wzgórza Świętego Wojciecha są położone na terenie 2ZP lub UK (gdzie wskazano szraf zieleni wysokiej), natomiast na terenie 2ZP ustalono adaptację istniejącej zieleni wysokiej w ramach kształtowania zieleni urządzonej. Ponadto plan zawiera ogólne zapisy o ochronie drzew. Na skutek uwzględnienia innych uwag na terenie 1MW/U dodano strefę zieleni urządzonej.

- 3) **uwaga dotyczy:** budynku oznaczonego na planie literą F, jest zbyt masywny i wysoki. Taka bryła przy wjeździe do Starej Rzeźni od północy, przytłoczy i zdominuje cały jej teren.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter. Od historycznego wnętrza wysokość budynku w polu inwestycyjnym F została obniżona do 25 m. Ponadto budynek narożny został wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu. Ściśle określone liniami zabudowy gabaryty wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze, natomiast zaproponowane wycofanie elewacji od strony ulicy Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku.

- 4) **uwaga dotyczy:** budynek oznaczony na planie literą C, powinien być zastąpiony terenem zielonym jako przedłużenie parku co wpłynie na jego większą dostępność i złagodzi gęstość zabudowy proponowaną w projekcie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Rezygnacja z zabudowy w polu inwestycyjnym C wpłynie niewłaściwie na kształtowanie pierzei zabudowy zarówno ulicy Grochowe Łąki, jak i nowoprojektowanej ulicy (1KD-L). Ponadto na skutek uwzględnienia innych uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha, co także wpłynie na zmniejszenie gęstości zabudowy.

3. Zgłaszający uwagi: Vastint Poland Sp. z o.o.

- 1) uwaga dotyczy:** § 4 pkt 7 BRAK DOPUSZCZENIA LOKALIZACJI WIELU ISTONYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU MOŻE SKUTKOWAĆ NIEMOŻLIWOŚCIĄ ZAPEWNIENIA UZBROJENIA W MEDIA I INNE NIEZBĘDNE WYPOSAŻENIE.

Wnosimy o uzupełnienie listy o wymienione elementy budynków i urządzenia niezbędne do ich funkcjonowania:

- infrastruktury technicznej, sieci i przyłączy;
- zadaszonych i niezadaszonych ramp zjazdowych do garaży podziemnych (zapisy w §10 pkt 2 lit. a i b mpzp o dopuszczeniu wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak schody pochylnie o 2m również na to nie pozwoli, gdyż żadna rampa zjazdowa nie zmieści się w tych wymiarach);
- wolnostojących czerpni i wyrzutni powietrza związanych np. z podziemnymi garażami;
- wolnostojących ewakuacyjnych klatek schodowych i wind zapewniających dostęp do garaży podziemnych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie infrastruktury i urządzeń związanych z podziemnymi garażami. Zaakceptowano rezygnację z zapisu ograniczającego przekraczanie linii zabudowy o 2 m w odniesieniu do pochylnej. Ponadto pochylnie są dopuszczone ustaleniami planu. Uwagi nie uwzględniono w zakresie dopuszczenia wolno stojących klatek schodowych i wind ze względu na ochronę historycznego wnętrza Starej Rzeźni. Klatki schodowe i windy powinny zostać uwzględnione w ramach istniejących lub projektowanych budynków.

- 2) uwaga dotyczy:** § 10 pkt 5 POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA - DOPRECYZOWANIE DEFINICJI (teren 1/MW).

Uzupełnienie definicji powierzchni biologicznie czynnej pozwalającej na bilansowanie zieleni bez względu na miejsce w którym się znajduje jako 100%, nie będzie to sprzeczne z definicją zapisaną w Warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki [...] ponieważ w tym rozporządzeniu jest mowa o terenie biologicznie czynnym;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu zapisano 30-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w celu jej prawidłowego funkcjonowania utrzymanie tego parametru jest kluczowe. W kontekście uwarunkowań środowiskowych istotne jest zapewnienie jak największej ilości zieleni na gruncie, w związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona. Dodatkowo plan nie może zmieniać ustaleń wynikających z przepisów nadrzędnych, np. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** Przeanalizowania i rozważenia zmiany terenu 1KD-L na sięgacz bez możliwości tranzytu ruchu samochodowego – z ciągłością ruchu pieszego i rowerowego (wprowadzenie dodatkowego terenu kxr kosztem 1KD-L). Komisja stanowczo rekomenduje takie rozwiązanie w celu uniemożliwienia alternatywnego dla ulicy Północnej i Garbary tranzytu samochodowego wzdłuż planowanego muzeum i parku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pozostawiono w planie zaproponowane linie rozgraniczające drogi 1KD-L. Przerwanie na tym etapie ciągłości drogi musiałoby wynikać z konkretnego projektu drogowego, uwzględniającego obsługę terenów przyległych oraz przebieg sieci infrastruktury w tym planowanego kolektora burzowego. Projekt planu zawiera zapisy o wymogu stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu oraz o dopuszczeniu zmniejszenia parametrów szerokości dla jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu. W obszarze centrum wdrażane są rozwiązania systemowe związane z ograniczeniem ruchu samochodowego i parkowania, co wiąże się z obszarowymi zmianami w zakresie organizacji ruchu w ramach sieci drogowej. Wprowadzenie na poziomie planu dla terenu 1KD-L rozwiązania w formie sięgacza stanowiłoby istotne ograniczenie w zakresie optymalizowania warunków obsługi zabudowy w centrum poprzez bieżące zmiany w organizacji ruchu.

- 2) **uwaga dotyczy:** „Zrezygnować lub znacząco ograniczyć (do skali zabudowy flankującej wejście główne na teren rzeźni) zabudowę przy skrzyżowaniu ulic Północnej i Garbary; stanowczo rekomendujemy wprowadzenie terenu zielonego, zgodnego z historycznym zagospodarowaniem i podkreślającego ośiową kompozycję Rzeźni od strony ul. Garbary.”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie narożnik ulic Północnej i Garbary został zaakcentowany budynkiem zlokalizowanym w polu inwestycyjnym F. Przyjęto założenie, że dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter i potrzebę realizacji kondygnacji technicznej. Do planu wprowadzono szereg rozwiązań pozwalających na wpisanie bryły budynku w istniejący kontekst przestrzenny. Ściśle określone liniami zabudowy gabaryty wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze, natomiast zaproponowane wycofanie elewacji od strony ul. Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku. Od historycznego wnętrza wysokość budynku została obniżona do 25 m. Ponadto został on wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu.

5. Zgłaszający uwagi: SARP Oddział Poznań

- 1) **uwaga dotyczy:** Osie kompozycyjne obejmują w zasadzie dwie osie widokowe - Pierwsza z rejonu projektowanego muzeum jest adaptacją wglądu przewidzianego w konkursie na ten projekt. Druga istotna dla relacji rzeźnia - kościół św. Wojciecha. Wydaje się, że istnieją inne istotne dla kompozycji zespołu rzeźni.

Brak wykazania osi powiązań np. z terenem Starego Miasta i z planowaną zabudową po północnej stronie ul. Północnej lub powiązań wewnętrznych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu wskazano najistotniejsze strefy i osie widokowe. Dodatkowo uwzględniono uwagę w zakresie wskazania osi widokowej, w kierunku Starego Miasta, nie wskazano natomiast innych powiązań, o których mowa w niej mowa. Plan nie wyklucza innych powiązań, a wręcz umożliwia ich wykreowanie poprzez ściśle określenie linii zabudowy.

- 2) **uwaga dotyczy:** Istotne byłoby wskazanie zasad kształtowania zieleni w ramach zespołu rzeźni, tu ewentualne jej uzasadnienie w odniesieniu do pierwotnego projektu rzeźni autorstwa architekta Felixa Moritza. Zaprezentowane w projekcie zagospodarowanie zielenią ma charakter zieleni osiedlowej i nie podkreśla przemysłowego charakteru zespołu zabudowy dawnej rzeźni. Oczywiście obecnie proekologiczne i proklimatyczne tendencje wymuszone problemem zmiany klimatu

powinny jednak uwzględniać szczególny charakter postindustrialnego zespołu na części terenu 1MW/U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ustala 30-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, wskazuje strefy zieleni wysokiej oraz strefy zieleni urządzonej, nie przesądza jednak, w jaki sposób ta zieleń ma być kształtowana. Będzie to element projektu zagospodarowania przygotowywany do pozwolenia na budowę. W kontekście ustalenia nowych funkcji na tym terenie (m.in. mieszkaniowej) wprowadzenie zieleni jest w pełni uzasadnione i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej.

- 3) **uwaga dotyczy:** Obiekty hal targowych dla świń, bydła oraz dla cieląt i owiec, które nie zgadzają się z rzeczywistym ich obrysem ani nie tłumaczy dlaczego taka fragmentaryczna adaptacja - likwidacja części zachodnich - została dokonana. Z punktu widzenia celów ochrony konserwatorskiej rozwiązanie takie jest niezrozumiałe i nie akceptowalne(...) Obcięcie dawnych hal targowych, pozostawienie wyłącznie ich fragmentów nie znajduje logicznego i merytorycznego uzasadnienia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie zachowania środkowej hali i ograniczenia zabudowy w polu inwestycyjnym B, co pozwoli na lepsze wyeksponowanie widoku w kierunku Wzgórza Świętego Wojciecha i stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego. W odniesieniu do pozostałych hal zachowuje się ich pierwotny kształt wynikający z projektu Felixa Moritza.

- 4) **uwaga dotyczy:** Analiza wysokości zabudowy i wielkości powierzchni użytkowej rozpatrywanej na wariantach pod kątem intensywności wskazuje, że na kształtowanie tej zabudowy znaczący wpływ miał aspekt komercyjny. W kontekście szczególnych walorów i charakteru tego miejsca - rzeźni i lokalizacji u podnóża ikonicznego, dla historii i rozwoju Poznania, Wzgórza św. Wojciecha taka preferencja jest wysoce zastanawiająca(...)

Nie uzasadniono układu projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie Rzeźni. Wysoka wprowadzona w przestrzeń terenu objętego planem zabudowa faktycznie ostatecznie eliminuje z tej przestrzeni panoramę Wzgórza. Ochrona panoramy ograniczająca się do ochrony jednego kadrowanego widoku z bardzo

niewielkiego obszaru starej Rzeźni jest w rzeczywistości namiastką ochrony.(...) Ochrona krajobrazu i historycznie ukształtowanego układu przestrzennego, tu w szczególności w odniesieniu do Starej Rzeźni, zostaje zapewnione poprzez zachowanie stref ochrony widoku, dominanty przestrzennej oraz akcentów urbanistycznych wskazanych na rysunku planu, jest niewystarczające.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Poprzez ukształtowanie linii zabudowy oraz wskazanie osi, stref ochrony widoku oraz stref wycofanych elewacji plan umożliwia wgląd do wnętrza Starej Rzeźni i nawiązanie relacji z zabudową historyczną. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha, a w drugą stronę, umożliwiając szeroki wgląd w obszar Starej Rzeźni.

- 5) **uwaga dotyczy:** Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Wyspecyfikowane w tym paragrafie podstawy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków jak najbardziej słuszne realizowane w projekcie planu wybiórczo i częściowo.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W paragrafie dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymienia się wszelkie formy ochrony wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- 6) **uwaga dotyczy:** Wątpliwości budzi lokalizacja zabudowy o charakterze kwartałowym na terenie 1MW/U t.j. dawnego zakładu przemysłowego;(...) Historyczne obiekty zostały wycięte z szerokiego kontekstu przez projektowaną obrzeżną zabudowę i wykluczone z przestrzeni publicznej miasta.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zabudowa kwartałowa jest charakterystyczna dla założeń urbanistycznych centrum miasta, pozwala na wykształcenie kameralnego wnętrza urbanistycznego. Poprzez ukształtowanie linii zabudowy oraz wskazanie osi, stref ochrony widoku oraz stref wycofanych elewacji plan umożliwia wgląd do wnętrza Starej Rzeźni i nawiązanie relacji z zabudową historyczną. Na skutek uwzględnienia

innych uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, poprawiając relacje ze Wzgórzem Świętego Wojciecha i planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego, a także umożliwiając szeroki wgląd w obszar Starej Rzeźni.

- 7) **uwaga dotyczy:** Układ linii zabudowy pól inwestycyjnych przy ul. Północnej nie znajduje uzasadnienia historycznego, budzi zasadnicze wątpliwości z formalnego punktu widzenia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan zakłada na przedmiotowym obszarze stworzenie wielofunkcyjnego kompleksu zabudowy, co wiąże się z wprowadzeniem nowych budynków, uwzględniającego jednocześnie historyczne uwarunkowania obszaru. Historyczne projekty również zakładały istnienie zabudowy wzdłuż ulicy Północnej.

- 8) **uwaga dotyczy:** Wysokość pierzei zabudowy wzdłuż ul. Grochowe Łąki na terenie Rzeźni powinna wynosić około 22 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi.

- 9) **uwaga dotyczy:** Zachodnia pierzeja zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokości 25- 20 m ewidentnie dzieli obie przestrzenie i stanowi bezwzględną konkurencję zarówno dla kościoła św. Wojciecha jak i dla planowanego Muzeum Powstania Wielkopolskiego. Odbiera im należną podmiotowość jako obiektów znaczących zarówno dla pejzażu architektonicznego jak i kulturowego. Wysoki gabaryt zabudowy zachodniej pogłębia trwający proces optycznego obniżania wzgórza św. Wojciecha i faktycznego eliminowania kościoła jako lokalnej dominanty.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha.

- 10) **uwaga dotyczy:** Całkowicie niezrozumiała jest dopuszczona w planie wysokość dwóch innych obiektów przy ul. Północnej. Wysoka masywna forma obiektu

środkowego, niezwykle monumentalna, deprecjonuje wartość zabudowy historycznej. Także znaczna wysokość budynku narożnego przy ul. Garbary/ Północna jest błędna z formalnego punktu widzenia. Zamiast otwierać wgląd w teren Rzeźni z rejonu Garbar, w przyszłości przesłonięty dodatkowo przez planowaną zabudowę po północnej stronie ul. Północnej, całkowicie kasuje taki wgląd. Klasyczna zasada akcentowania narożników kwartałów nie znajduje tutaj uzasadnienia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter. Od historycznego wnętrza wysokość jest obniżona do 25 m. Ponadto budynek narożny został wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu. Ściśle określone liniami zabudowy gabaryty w polu inwestycyjnym F wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze, zaproponowane wycofanie elewacji od strony ulicy Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku. Natomiast w polu inwestycyjnym E odsunięto nową zabudowę od zabytkowej tkanki i wprowadzono podcień na 2 kondygnacje, aby dodatkowo ją wyeksponować.

- 11) uwaga dotyczy:** Wątpliwy jest zapis o możliwości nadbudowy komina, tym bardziej do wysokości 52m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie zapisano maksymalną dopuszczoną wysokość nadbudowy.

- 12) uwaga dotyczy:** Wprowadzenie dowolnej geometrii dachów dla terenu UK jest niezrozumiałe w odniesieniu do istniejącego gotyckiego kościoła Św. Wojciecha. Zapis powinien zostać doprecyzowany.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy dla poszczególnych terenów należy czytać łącznie z pozostałymi ustaleniami, w tym zapisami § 6: *ochronę budynków i zespołów budynków wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji i artykulacji elewacji, historycznych detali architektonicznych (...).*

- 13) uwaga dotyczy:** Na terenie U/UC winien zostać uszczegółowiony zapis dotyczący geometrii dachu, w części dotyczącej dachu zabytkowej hali uboju.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy dla poszczególnych terenów należy czytać łącznie z pozostałymi ustaleniami, w tym zapisami § 6: *ochronę budynków i zespołów budynków wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji i artykulacji elewacji, historycznych detali architektonicznych (...).*

- 14) uwaga dotyczy:** W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, w obrębie poszczególnych terenów komunikacji oraz zieleni urządzonej. Teren wzgórza Św. Wojciecha oraz obszar Starej Rzeźni wymagają indywidualnych zasad ochrony – zapisy w zakresie materiałów, nawierzchni, posadzek, małej architektury itp. Są niewystarczające i nie opisują zasad- wytycznych konserwatorskich.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy § 7 zostały sformułowane w odniesieniu do poszczególnych terenów, przy czym jako przestrzeń publiczna wskazane zostały tereny dróg publicznych oraz zieleni urządzonej. Zarówno teren Starej Rzeźni, jaki i Wzgórze Świętego Wojciecha są objęte ochroną konserwatorską i zmiany w ich zagospodarowaniu będą wymagać uzgodnień, które wynikają z przepisów odrębnych.

- 15) uwaga dotyczy:** Brak zdefiniowania, który z terenów objętych przedmiotowym planem jest terenem publicznym, a który terenem prywatnym. Szczególnie istotne jest to w odniesieniu do terenu Rzeźni, który to teren jest aktualnie własnością prywatną. Bez takich rozstrzygnięć problem wydzielania działek pozostanie poza kontrolą.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy § 7 wskazują, że za przestrzeń publiczną uznano tereny dróg publicznych oraz zieleni urządzonej. Obszar Starej Rzeźni nie został wskazany jako przestrzeń publiczna z uwagi na strukturę własności.

- 16) uwaga dotyczy:** Brak uzasadnienia podanej wielkości 1000 m² w kontekście wydzielonych terenów planu. Plan w zakresie terenu 1MW/U nie opisuje, które i czy występują tereny wydzielone jako tereny przestrzeni publicznej. W związku z tym brak możliwości rozeznania czy podział i wydzielenie działek ma odbywać się w ramach terenów opisanych liniami zabudowy czy może obejmować także tereny pomiędzy zabudową. Jeśli tak, to jak będą kształtowane rozwiązania materiałowe posadzek, utwardzenia powierzchni, elementy małej architektury itp. wchodzących w skład sąsiadujących działek. Plan dopuszczając wydzielanie powierzchni powinien zawierać zasady takiego podziału.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu możliwe jest zapisanie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Ustalono min. powierzchnię działki na 3000 m². Pozostałe kwestie wykraczają poza zakres regulacji planu (w związku z uwzględnieniem uwagi z II wyłożenia, na terenie 1MW/U istnieje możliwość wydzielania działek o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m²).

- 17) uwaga dotyczy:** Droga w terenie 1KD-L biegnie wzdłuż pierzei zachodnich kwartałów zabudowy określonej w planie jako śródmiejaska. Niezupełnie w zgodzie z takim charakterem zabudowy faktycznie droga ukształtowana została jak droga osiedlowa, plenerowa. Jest to niekonsekwencja, która skutkuje dodatkowo wchodzeniem, wcinaniem się ruchu samochodowego w przestrzeń parku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wskazuje linie rozgraniczające drogi 1KD-L i ustala lokalizację jezdni, obustronnych chodników oraz wprowadza wymóg stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, a także dopuszcza zmniejszenie parametrów szerokości dla jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu. Natomiast ostateczny kształt i charakter drogi będzie wynikał z projektu budowlanego.

- 18) uwaga dotyczy:** Szkodą dla interesu publicznego było zaniechanie procedowania mpzp Centrum 3, który kierował się publicznymi pryncypiami.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na już istniejącą zabudowę realizacja ustaleń planu nie jest możliwa.

6. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) uwaga dotyczy:** Przez połączenie terenów Wzgórza Św. Wojciecha z terenem Rzeźni uzyskano wrażenie dużej powierzchni zieleni. Jest to istniejąca zieleń położona na zboczu Wzgórza. Na terenie rzeźni, która jest głównym przedmiotem nowego zagospodarowania tereny zieleni ograniczone zostały do niewielkich placyków przy obiektach zabytkowych, nasadzeń wzdłuż ulicy Grochowe Łąki i Północna z pominięciem ulicy tranzytowej między nimi. Założony wskaźnik 30% zieleni zostaje osiągnięty poprzez zaliczenie powierzchni biologicznie czynnej na dachach. Z zieleni tej, jak wiadomo, mieszkańcy Poznania nie korzystają. Można więc powiedzieć, że nowe zagospodarowanie bardzo mocno odbiega od formowania lokalnego systemu

zieleni korzystając z „dobrodrojeństwa stanu istniejącego” jakim jest zielone Wzgórze Św. Wojciecha.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: U podnóża Wzgórza Świętego Wojciecha plan wyznacza teren zieleni o powierzchni ok. 7800 m². Dodatkowo, na skutek uwzględnienia innych uwag, zrezygnowano z części zabudowy na terenie 1MW/U, w polu inwestycyjnym B i wprowadzono szraf zieleni urządzonej.

- 2) **uwaga dotyczy:** W obszarze m.p.z.p. istnieją dwa liniowe styki historycznej i nowej zabudowy. Jest to zabudowa wzdłuż ul. Grochowe Łąki i ulicy nowoprojektowanej na granicy ze Wzgórzem. W przypadku zabudowy wzdłuż ul. Grochowe Łąki można powiedzieć, że relacje przestrzenne są ukształtowane prawidłowo, gabaryty budynków i linia zabudowy dobrze uzupełniają północną pierzeję tej ulicy. Natomiast zabudowa nowoprojektowanej ulicy jest zaprzeczeniem budowania pozytywnych relacji. Jest to przestrzenie twarda i przeskalowana bariera z minimalnymi prześwitami (bardziej funkcjonalnymi niż przestrzennymi) łączącymi te dwa tereny. Decyzja ta w sposób oczywisty zaburza relacje przestrzenne, Zamyka panoramy i widoki. Ulica Północna po stronie północnej nie posiada jeszcze ukształtowanej zabudowy, więc trudno odnieść się do zachowania relacji przestrzennych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Rezygnacja z części zabudowy w polu inwestycyjnym B pozwoli na lepsze wyeksponowanie widoku w kierunku Wzgórza Świętego Wojciecha i stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego. A w drugą stronę otwiera widok na zabytkowe wnętrza Starej Rzeźni.

- 3) **uwaga dotyczy:** W m.p.z.p. w sposób prawidłowy zdefiniowano najważniejsze widoki. Jest to widok ze Wzgórza Św. Wojciecha i w jego kierunku oraz drugi - w kierunku przyszłego Muzeum Powstania Wielkopolskiego i Cytadeli. Niestety pierwsze widoki zostały poprzez tak zdefiniowaną zabudowę całkowicie zablokowane. Ze Wzgórza Św. Wojciecha będziemy „podziwiać” Zielone dachy i tarasy niektórych mieszkań. Pozostawienie otwarć (szczelin) o szerokości ok. 10m jest wielkością, którą możemy zobaczyć w zabudowie staromiejskiej, zamkowej itp. W tym przypadku powinno to być otwarcie szerokie – panoramiczne, dające wgląd na zabytkowe założenie Rzeźni, ul. Garbary i dalej w kierunku Ostrowa Tumskiego. Tak jak proponuje to projekt m.p.z.p. to bezpowrotna utrata tych panoram i widoków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Z uwagi na wysoką zieleń zlokalizowaną na Wzgórzu Świętego Wojciecha nie ma z niego szerokiego otwarcia widokowego w kierunku Starej Rzeźni, Garbar i dalej Ostrowa Tumskiego. Rezygnacja z części zabudowy w polu inwestycyjnym B pozwoli na lepsze wyeksponowanie widoku w kierunku Wzgórza Świętego Wojciecha i stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

- 4) **uwaga dotyczy:** Projekt całkowicie pomija relacje przestrzenne z budynkiem przyszłego Muzeum Powstania Wielkopolskiego. Ten obiekt ciekawy architektonicznie, długo przez wszystkich oczekiwany, został zepchnięty i oddzielony murem zabudowy od Rzeźni a przecież będzie on niewątpliwą atrakcją tego obszaru.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Poprzez odpowiednie wyznaczenie linii zabudowy, wprowadzenie 2-kondygnacyjnego podcienia i wskazanie ciągów pieszych plan podkreśla powiązania z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego. Wprowadzenie zabudowy wzdłuż planowanej drogi tworzy pierzeję tej ulicy, otwierając się po drugiej stronie na tereny zieleni i swobodnie kształtowaną zabudowę Muzeum. Dodatkowo rezygnacja z części zabudowy w polu inwestycyjnym B pozwoli na stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

- 5) **uwaga dotyczy:** Kwestią całkowicie pominiętą przez plan są relacje wysokościowe terenu jakie zachodzą pomiędzy Wzgierzem Św. Wojciecha a terenem Rzeźni i wysokością zabudowy na styku tych terenów. Poziom terenu przy kościele Św. Wojciecha to rzędna 73.60 n.p.m. a teren na dole to rzędna 58.00 n.p.m. czyli różnica poziomów terenów wynosi ok.15m. Przy dozwolonej wysokości zabudowy 25m budynki przewyższają najwyższy poziom Wzgórza Św. Wojciecha o 10m !!!!! Niczego więc nie zobaczymy spod kościoła Św. Wojciecha a to był kościół poza murami miasta średniowiecznego. Obudowując go zacieramy historię, symbolikę i efekt posadowienia na wzgórzu. Zacieramy również fizjografię, niwelujemy efekt wzgórza.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęta w planie wysokość zabudowy nawiązuje do tej już istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, ponadto wprowadzono też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi.

Dodatkowo rezygnacja z części zabudowy w polu inwestycyjnym B pozytywnie wpływa na relacje przestrzenne ze Wzgórzem Świętego Wojciecha.

- 6) uwaga dotyczy:** Połączenie ulic Grochowe Łąki z Północną przecina dotąd zamknięty kwartał urbanistyczny. Na pewno uruchomi to ruch tranzytowy, tworząc konieczność wyznaczenia miejsc jeśli nie parkingowych to postojowych. W sumie będzie to uciążliwe dla tego miejsca i dla mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zakłada lokalizację miejsc postojowych na terenie realizacji inwestycji, a nie w pasie drogowym. Wyznaczona droga zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych obszarów.

- 7) uwaga dotyczy:** Usunięcie bloku zabudowy B (blok środkowy przy ul. Nowoprojektowanej) pozwoliłoby na usunięcie lub złagodzenie wielu powyższych, krytycznych uwag dotyczących m.p.z.p.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B w taki sposób, aby wyeksponować widok w kierunku Wzgórza Świętego Wojciecha i umożliwić stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

7. Zgłaszający uwagi: Rada Osiedla Stare Miasto

- 1) uwaga dotyczy:** Rada Osiedla Stare Miasto wyraża swoje obawy co do skali przedsięwzięcia, które negatywnie może oddziaływać na sąsiedztwo. Skala budynków i dalszy możliwy do przewidzenia sposób zagospodarowania mogą pogorszyć komfort życia w sąsiednich kwartałach ulic, w kategoriach komunikacji czy dostępności miejsc postojowych;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nie zmieniono parametrów zabudowy. Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Ponadto na skutek uwzględnienia innych uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, co wpłynie na zmniejszenie gęstości zabudowy.

- 2) uwaga dotyczy:** Niepokój budzi brak poszanowania tkanki historycznej (plany wyprzedzające decyzje Miejskiego Konserwatora Zabytków).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu zakłada ochronę obiektów zabytkowych. Na terenie 1MW/U uwzględniono zachowanie środkowej hali i ograniczenie zabudowy w polu inwestycyjnym B. W odniesieniu do pozostałych hal zachowuje się ich pierwotny kształt wynikający z projektu Felixa Moritza. Projekt planu został uzgodniony przez Konserwatora Zabytków.

- 3) **uwaga dotyczy:** Niepokój budzi budowa przeskalowanej drogi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wskazuje linie rozgraniczające drogi 1KD-L i ustala lokalizację jezdni, obustronnych chodników oraz wprowadza wymóg stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu. Natomiast ostateczny kształt i charakter drogi będzie wynikał z projektu budowlanego. Wyznaczona droga zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych obszarów.

- 4) **uwaga dotyczy:** Projekt mpzp nie przedstawia naturalnej komunikacji ze Wzgórzem Świętego Wojciecha, połączenia planowanego Muzeum Powstania Wielkopolskiego z Kryptą Zasłużonych Wielkopolan.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie wskazano orientacyjną lokalizację ciągów pieszych pozwalających na połączenie, o którym mowa w uwadze. Połączenie jest częściowo zlokalizowane poza granicami planu.

- 5) **uwaga dotyczy:** Istnieją także uwagi natury przestrzennej, gdzie ważny dla Wielkopolan i Polaków kompleks muzealny przykryty będzie przeskalowanymi blokami.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Przyjęta w planie wysokość zabudowy nawiązuje do tej już istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, ponadto wprowadzono w planie szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi.

Poprzez odpowiednie wyznaczenie linii zabudowy, wskazanie ciągów pieszych plan podkreśla powiązania z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego. Wprowadzenie zabudowy wzdłuż planowanej drogi, tworzy pierzeję tej ulicy, otwierając się po drugiej stronie na tereny zieleni i swobodnie kształtowaną zabudowę Muzeum. Ponadto zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, co

umożliwi stworzenie dodatkowych powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** Usytuowanie placu do zawracania o wymiarach 20 X 20 m na nieprzelotowym zakończeniu ulicy Podgórze (ulica klasy dojazdowej na terenie oznaczonym na planie symbolem KD-D).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z przepisami „Droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrócenie pojazdu (...)” Droga publiczna nie jest równoznaczna z drogą pożarową. Droga pożarowa to nawierzchnia utwardzona, zapewniająca swobodny dojazd jednostkom ochrony przeciwpożarowej do budynków i innych obiektów budowlanych niezależnie od pory dnia i roku. Układ elementów zagospodarowania drogi publicznej – ulicy Podgórze i dojazdów na terenach działek budowlanych umożliwia zawrócenie pojazdu straży pożarnej bez konieczności wydzielenia na zamknięciu istniejącej drogi publicznej placu do zawracania.

9. Zgłaszający uwagi: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Podgórze 8, 8A, 8B

- 1) **uwaga dotyczy:** Zmiana w polu 4MW/U przebiegu linii nieprzekraczalnej zabudowy na odzwierciedlającą istniejącą obecnie zabudowę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Linie zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy nr 202/2017 z dnia 07.04.2017 r. oraz na jej podstawie pozwoleniem na budowę Nr 51/2022 z dnia 19.01.2022 r.

- 2) **uwaga dotyczy:** Usytuowanie placu do zawracania o wymiarach 20 X 20 m na nieprzelotowym zakończeniu ulicy Podgórze (ulica klasy dojazdowej na terenie oznaczonym na planie symbolem KD-D).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z przepisami „Droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x

20 m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrócenie pojazdu (...).”

Droga publiczna nie jest równoznaczna z drogą pożarową. Droga pożarowa to nawierzchnia utwardzona, zapewniająca swobodny dojazd jednostkom ochrony przeciwpożarowej do budynków i innych obiektów budowlanych niezależnie od pory dnia i roku. Układ elementów zagospodarowania drogi publicznej – ulicy Podgórze i dojazdów na terenach działek budowlanych umożliwia zawrócenie pojazdu straży pożarnej bez konieczności wydzielenia na zamknięciu istniejącej drogi publicznej placu do zawracania.

10. Zgłaszający uwagi: Klasztor Sióstr Karmelitanek Bosych poprzez pełnomocnika Małgorzatę Heller-Kaczmarską z: KANCELARIA ADWOKACKA Małgorzata Heller-Kaczmarska, Adam Kaczmarski, Tomasz Gostyński

- 1) uwaga dotyczy:** Niezrozumiałe i nieuzasadnione jest projektowanie powierzchni zabudowy terenu na 80%; Zwiększenie intensywności zabudowy w porównaniu z projektami z 2022 roku z 75% do 80%;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Procent zabudowy został zwiększony z uwagi na wydzielenie terenu 1ZP. Ustalony procent wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który ze względu na ukształtowanie i parametry terenu został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Istotnym parametrem, który należy spełnić jest też wskazana w planie maksymalna intensywność zabudowy.

- 2) uwaga dotyczy:** Kwestionowanie dopuszczenia lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej - vide § 12 pkt 2 lit. d projektu uchwały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu uzupełnienia pierzei ulic Święty Wojciech i Podgórze (służącego likwidacji ślepych ścian) dopuszczono lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej, co jest zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 12 ust. 2 i ust. 3).

- 3) uwaga dotyczy:** Proponowana w projekcie planu wysokość dla terenu 5MW/U dopuszcza zabudowę do VI kondygnacji naziemnych z dominantą wysokościową do 21,5 m oraz intensywną zabudowę działki do 80% powierzchni. Taka skala zabudowy

w najbliższym otoczeniu Klasztoru dewaluuje zespół architektoniczny, zaburzając proporcje oraz zmieniając chroniony od lat układ przestrzenny.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Parametry zabudowy w zakresie wysokości nawiązują do parametrów tej już istniejącej w sąsiedztwie. Ustalony procent wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który z uwagi na ukształtowanie i parametry terenu został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Istotnym parametrem, który należy spełnić, jest też wskazana w planie maksymalna intensywność zabudowy. Kluczową kwestią jest wyznaczenie terenu 1ZP, który odsuwa planowaną zabudowę na terenie 5MW/U od istniejących zabudowań klasztoru karmelitanek, co pozytywnie wpływa na kształtowanie relacji przestrzennych pomiędzy tymi terenami.

- 4) **uwaga dotyczy:** Poprzez brak określenia w projekcie uchwały obowiązującej geometrii dachu budynku położonego przy granicy terenu 1ZP w przypadku zabudowania działki granicznej terenu 5MW/U w obszarze podwyższonej zabudowy co bezpośrednio i skrajnie negatywnie wpłynie na nieruchomość należącą do Klasztoru. Budynek klasztoru od strony obszaru 5MW/U posiada okna dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały. Projektowana zabudowa znacznie zacienia działkę i pomieszczenia klasztoru, co jest dodatkowo niezgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§13 Rozporządzenia).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projektowany budynek musi spełniać wymagania Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym w zakresie nasłonecznienia, co będzie weryfikowane na etapie pozwolenia na budowę. Wzdłuż ulicy Święty Wojciech zlokalizowane są zarówno budynki z dachami płaskimi, jak i stromymi. Określenie maksymalnej wysokości oraz zapisy o dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich (w przypadku stosowania dachu stromego o kontynuacji układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych), a także zapis o ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich powodują że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

5) uwaga dotyczy: Przyjęte rozwiązania w zakresie intensywności zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu są wprost sprzeczne ze wskazaniami zawartymi w prawomocnym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2019 roku, sygn. II SA/Po 735/18 oraz w prawomocnym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 19 marca 2015 roku, - sygn. II SA/Po/1048/15. Wyjątkowy, klauzurowy - i prawnie chroniony na mocy umów międzynarodowych oraz prawa krajowego - charakter zgromadzenia oraz terenu, którym dysponuje, wymaga szczególnie silnej ochrony przed światem zewnętrznym, zwłaszcza przed permanentnym naruszaniem prywatności i ciszy Klasztoru, który byłby związany ze wzniesieniem w sąsiedztwie budownictwa mieszkaniowo-usługowego. Sąd w sposób precyzyjny i stanowczy wskazał warunki „dobrego sąsiedztwa” specyficzne dla tego rodzaju miejsca i wymagające nie tylko od podmiotów sąsiadujących, ale przede wszystkim od organów władzy publicznej uszanowania specyfiki miejsca. Ponadto, na terenie Klasztoru znajduje się legalny cmentarz, projektowana zabudowa sąsiednia na terenie 5MW/U oraz planowany sposób zagospodarowania terenu 1ZP nie uwzględnia tego faktu oraz charakteru miejsca pochówku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wspomniane w uwadze wyroki sądowe dotyczą postępowań administracyjnych w sprawie decyzji o warunkach zabudowy. W planie wskazano szereg rozwiązań, które uwzględniają szczególnie wrażliwe sąsiedztwo klasztoru klauzurowego. Bardzo istotną kwestią było wyznaczenie terenu 1ZP pomiędzy terenem UK a 5MW/U. Wprowadzenie terenu zieleni odsuwa planowaną zabudowę na terenie 5MW/U od istniejących zabudowań klasztoru sióstr karmelitanek, co pozytywnie wpływa na kształtowanie relacji przestrzennych pomiędzy tymi terenami. Ponadto na skutek uwzględnienia uwag wprowadzono na granicy terenu 1ZP i UK strefę zieleni wysokiej, dla której w planie ustalono zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni tej strefy drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m. Dodatkowo w dopuszczonych wykuszach na elewacji od strony terenu klasztoru wprowadzono zapis o zakazie lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

Sposób zagospodarowania terenu, parametry zabudowy oraz wprowadzone w planie zapisy uwzględniają szczególne sąsiedztwo klasztoru sióstr karmelitanek.

- 6) **uwaga dotyczy:** Niedopuszczalne i nieuzasadnione jest dokonanie zmiany względem uprzednio przedstawianych projektów skutkującą brakiem publicznego przejścia między terenem 2ZP a ul. Podgórze i włączenie miejskich działek 32/1 i 32/3 do teren 5MW/U, oraz zajęcie fragmentu terenu ogrodu Klasztoru Sióstr Karmelitanek projektowanym terenem 1ZP, który to teren obecnie jest przypuszczalnie pozostałością historycznej drogi. W tym miejscu wskazano wprowadzić oś widokową, ale dopuszczono stosowanie wykuszy o szer. do 1,5 m;

Niedopuszczalna jest jego likwidacja i włączenie do terenu mieszkaniowego 5MW/U. Byłoby to zniszczenie utrwalonego w przestrzeni historycznego układu dróg, który należy do najważniejszych elementów dziedzictwa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na wyznaczenie terenu 1ZP zrezygnowano z wyznaczania drogi pieszej kx, gdyż funkcjonalnie korzystniejsze jest połączenie piesze poprzez wyznaczony teren zieleni. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych.

Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby niefunkcjonalne ze względu na ich geometrię. Natomiast z uwagi na istniejące zagospodarowanie jego poszerzenie musiałoby odbyć się kosztem właściciela działek, z których wydzielono teren 1ZP. Ponadto przebieg przejścia kx był kwestionowany przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8.

Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte, a dodatkowo wprowadzono strefę ochrony widoku. Uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu dawnej drogi św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

Z terenu sióstr karmelitanek pod teren 1ZP przeznaczono ok. 100 m², jest to niezbędne dla połączenia terenu 1 i 2ZP oraz wytyczenia połączenia pieszego z terenem 2ZP z uwagi m.in. na spadki terenu.

- 7) **uwaga dotyczy:** Całkowita rezygnacja z zapisu o elewacji podwyższonej wysokości na zapis obowiązujący w punkcie § 12 pkt 10 i pkt 11 na tym odcinku (wysokość

budynku ograniczona do IV kondygnacji z V kondygnacją wyłącznie w dachu stromym); Wykreślenie § 12 pkt 7b na tym odcinku;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy § 12 pkt 10 i pkt 11 należy czytać łącznie z pozostałymi ustaleniami planu. Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwi spójne domknięcie tej pierzei. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków przy ulicy Podgórze ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech.

- 8) **uwaga dotyczy:** Wykreślenie zapisu § 12 pkt 9 - w zakresie dowolnej geometrii dachu dla wszystkich budowli; Zamieszczenie w treści uchwały zapisu wykluczającego w obszarze działki nr 25 dowolnej geometrii dachu, poprzez zamieszczenie zapisu o obowiązywaniu zapisu § 12 pkt 10 i 11 z oznaczeniem obowiązkowej, stromej geometrii dachu budynku sąsiadującego z terenem 1ZP;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wzdłuż ulicy Święty Wojciech zlokalizowane są zarówno budynki z dachami płaskimi, jak i stromymi. Określenie maksymalnej wysokości oraz zapis *o dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych*, a także zapis *o ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* powodują, że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

- 9) **uwaga dotyczy:** Wykluczenie stosowania na tym odcinku zapisów zawartych w § 12 w pkt 2.a i pkt 2.e poprzez usunięcie tych zapisów lub ograniczenie ich stosowania wobec budynków przylegających do terenu 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapis § 12 pkt 2.e mówiący o nakazie wycofania pierwszej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 1,5 m od linii zabudowy powiększa przestrzeń terenu 1ZP, a jednocześnie wpływa pozytywnie na sposób kształtowania elewacji, która została wskazana jako elewacja eksponowana.

Zapis § 12 w pkt 2.a dopuszcza wysunięcie przed linię zabudowy jedynie okapów, gzymsów i wykuszy na 30% długości elewacji. Elewacja budynku od strony terenu

1ZP została wskazana jako elewacja eksponowana, tj. o szczególnym znaczeniu architektonicznym dla kształtowania i odbioru przestrzeni. Z uwagi na wąski pas terenu możliwy pod zabudowę dopuszczono zastosowanie wykuszy przed linią zabudowy, jednocześnie ograniczając tę wartość do 30% długości elewacji. Dodatkowo do ustaleń odnoszących się do wykuszy wprowadzono zapis o zakazie lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 10) uwaga dotyczy:** Dostosowanie zabudowy 5MW/U w części działki narożnej i granicy zieleni 1ZP do zabudowy działek przylegających w zakresie wysokości gzymsu, wysokości kształtu i pochylenia połaci dachu - poprzez zamieszczenie zapisów zapewniających kontynuację istniejącej zabudowy; Zapewnienie w zapisach planu wytycznych dotyczących nowej zabudowy, która będzie integralnym „domknięciem” zabudowy istniejącej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Określenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz zapis *o dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych, a także zapis o ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* powodują, że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy. Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwi spójne domknięcie tej pierzei.

- 11) uwaga dotyczy:** Przywrócenie wcześniejszego zapisu o wysokości „tylnego budynku” wynoszącej min 5k.n. a nie jak zapisano w najnowszej wersji planu 17 m i 4 k.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość została zapisana jako nie większa niż 17 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych. Została ona określona na podstawie parametrów istniejącej zabudowy i zapisana spójnie dla terenów 4 i 5MW/U.

- 12) uwaga dotyczy:** Wprowadzenie zakazu stosowania tarasów na dachach budynków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub

braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego, co do którego na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

- 13) uwaga dotyczy:** Usunięcie zapisu - rezygnacja z projektowanego podcienia na poziomie I kondygnacji naziemnej działki granicznej z terenem 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapis mówiący o nakazie wycofania pierwszej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 1,5 m od linii zabudowy powiększa przestrzeń terenu ZP, a jednocześnie wpływa pozytywnie na sposób kształtowania elewacji, która została wskazana jako elewacja eksponowana.

- 14) uwaga dotyczy:** Wykreślenie z uchwały zapisu par. 12 pkt 7a i 7b i zastąpienie w/w zapisów poprzez ustanowienie jednolitej wysokości zabudowy dla terenu 5MW/U i określenie jej na nie więcej niż cztery kondygnacje naziemne i wysokość zabudowy do 15 metrów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość została zapisana jako nie większa niż 17 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych. Została ona określona na podstawie parametrów istniejącej zabudowy i zapisana spójnie dla terenów 4 i 5MW/U. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków przy ulicy Podgórze ponad dachami nowej zabudowy.

- 15) uwaga dotyczy:** Zmiana uchwały w zakresie § 12 pkt 5 i 6 poprzez określenie powierzchni zabudowy na maksymalnie 60% i udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalony procent zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnej wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który z uwagi na parametry terenu został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Parametry zabudowy dodatkowo ograniczone są ustaleniami związanymi z intensywnością zabudowy.

- 16) uwaga dotyczy:** Zaprojektowanie w planie publicznego przejścia między terenem 2ZP a ul. Podgórze i wyłączenie miejskich działek 32/1 i 32/3 z terenu 5MW/U - przywrócenie drogi łącznikowej kx między ul. Podgórze a terenem 2ZP, równocześnie z poszerzeniem obszaru działek miejskich. Działki te wymagają bezwzględnej ochrony przed zabudową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przywrócenie drogi łącznikowej kx i postulowane jej poszerzenie ze względu na istniejące zagospodarowanie musiałoby się odbyć kosztem właściciela działek, z których już wydzielono teren 1ZP. Dodatkowo wskazywane pierwotnie przejście było kwestionowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8. Na działkach miejskich nie wskazano linii zabudowy, a dodatkowo wprowadzono do uchwały zapis o uwzględnieniu w zagospodarowaniu terenu 5MW/U przebiegu historycznego traktu św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

- 17) uwaga dotyczy:** Zaprojektowanie ciągów pieszych nienaruszających prawa własności i innych praw chronionych przepisami krajowymi i umowami międzynarodowymi w odniesieniu do terenu Klasztoru Sióstr Karmelitanek.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z terenu sióstr karmelitanek pod teren 1ZP przeznaczono ok. 100 m². Jest to niezbędne dla połączenia terenu 1 i 2ZP oraz wytyczenia połączenia pieszego z terenem 2ZP z uwagi m.in. na zlikwidowanie kolizji wysokościowej w miejscu skarpy i uwzględnienie rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

- 18) uwaga dotyczy:** Zawarcie w uchwale zapisu wykluczającego - na odcinku terenu 5MW/U przylegającym do terenu 1ZP - możliwości projektowania zabudowy określonej w § 12 pkt 2c - zawarcie wykluczenia projektowania podziemnych parkingów pod terenem 1ZP; Wykreślenie z treści uchwały § 12 pkt 9b dopuszczenia lokalizacji stanowisk podziemnych postojowych na terenie 1ZP; Projektowanie garaży podziemnych pod terenami zielonymi jest sprzeczne z celem powstawania i zachowania terenów zielonych - wykonanie takiego założenia uniemożliwia chociażby przenikanie wód deszczowych do gruntu; Uwzględniając utwardzenie na ciąg pieszy na 1,5 m pozostaje wolne 5,5 m szerokości pasa zieleni, na którym nie ma możliwości posadzenia szpaleru drzew.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu realizacji wskazanego w planie normatywu parkingowego w ramach własnej nieruchomości oraz z uwagi na przeznaczenie terenu pod 1ZP i wąski front działki dopuszczono na fragmencie 3 m terenu 1ZP realizację kondygnacji podziemnej.

- 19) uwaga dotyczy:** Zawarcie w uchwale zapisu określającego minimalną szerokość pasa 1ZP na 12 metrów oraz zawarcie zapisu gwarantującego nieprzekraczanie granicy terenu 1ZP i 5MW/U wysuniętymi okapami, wykuszami, gzymsami - wykreślenie zapisu § 12 pkt 2a.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczony teren 1ZP ma szerokość 8-10 m i wynika z parametrów działki nr 25/07/51, która zostaje pod zabudowę. Przyjęcie uwagi skutkowałoby zawężeniem szerokości frontu tej działki poniżej 11 m co powoduje, że ukształtowanie domknięcia pierzei od strony ulicy Święty Wojciech staje się wątpliwe. Elewacja budynku od strony terenu 1ZP została wskazana jako elewacja eksponowana, tj. o szczególnym znaczeniu architektonicznym dla kształtowania i odbioru przestrzeni, stąd dopuszczenie wykuszy ograniczonych jednak do 30% długości elewacji. W projekcie planu zawarto zapis mówiący o zakazie lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 20) uwaga dotyczy:** Zawarcie w uchwale zapisu o co najmniej 80% udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na zaprojektowane zagospodarowanie, tj. przejścia pieszce, dopuszczenie na 3 m kondygnacji podziemnej, utrzymano 60-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej.

- 21) uwaga dotyczy:** Zaprojektowanie w planie i zawarcie w uchwale zapisu o poprowadzeniu alternatywnego ciągu pieszego prowadzącego z parku do ul. Podgórze.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na wyznaczenie terenu 1ZP zrezygnowano z wyznaczania drogi pieszej kx, gdyż funkcjonalnie korzystniejsze jest połączenie pieszce poprzez wyznaczony teren zieleni. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią

i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych.

Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby niefunkcjonalne z uwagi na ich geometrię. Natomiast ze względu na istniejące zagospodarowanie jego poszerzenie musiałoby odbyć się kosztem właściciela działek, z których wydzielono teren 1ZP. Ponadto przebieg przejścia kx był kwestionowany przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8.

Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte, a dodatkowo wprowadzono strefę ochrony widoku. Uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu dawnej drogi św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

- 22) uwaga dotyczy:** Zgodnie z przedstawionym projektem planu jako teren ZP oznaczono tereny „terenów zieleni urządzonej”. Z uwagi na obecną strukturę własnościową gruntów obejmujących tereny przeznaczone na ZP wg planu, prawidłowa realizacja założeń planu może być utrudniona. Tereny oznaczone jako ZP z uwagi na ich funkcje w przedmiotowym planie i ich wysoce istotne znaczenie dla Miasta oraz mieszkańców szczególnie na terenie objętym projektowanym planem muszą znaleźć się pod szczególną ochroną. Tereny ZP winny zostać przeznaczone na tereny zieleni publicznej stanowiącej własność Miasta (...). Zapisanie w planie (uchwale) terenów ZP jako „terenów publicznej zieleni urządzonej”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu. Ustala on przeznaczenie terenu, a nie strukturę własności. Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadzono oznaczenie ZP, tj. tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce (...).

Niezależnie, w § 7 regulującym zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zaliczono do takich terenów zieleni urządzonej.

- 23) uwaga dotyczy:** Zapisanie w planie (uchwale) zobowiązania Miasta Poznania do nabycia terenów przeznaczonych na tereny zielone i oznaczonych jako ZP (które obecnie nie są własnością Miasta lub Skarbu Państwa) w oznaczonym w Uchwale terminie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu.

- 24) uwaga dotyczy:** W projektowanym planie przewidziano jeden teren związany z instytucjami kościelnymi oznaczony jako UK. Rozwiązanie to jest niezgodne z treścią rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Zgodnie z powołanym aktem wykonawczym powszechnie obowiązującym, oznaczenie „UK” odnosi się do terenów „usług kultury i rozrywki”. Bezsprzecznie - niezależnie od niżej poczynionych uwag - tereny objęte w projekcie planu tym oznaczeniem nie są terenami usług kultury i rozrywki. Błędnie zastosowane w projekcie oznaczenie UK obejmuje bowiem teren kościoła Św. Wojciecha oraz teren Klasztoru Sióstr Karmelitanek Bosych. Rozporządzenie wykonawcze dla ogólnodostępnych terenów kultu religijnego przewiduje w sposób wiążący oznaczenie symbolem „UR” - usługi kultu religijnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie zdefiniowano zabudowę usługową – sakralną jako budynek lub zespół budynków kultu religijnego, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe, służące funkcji sakralnej i oznaczono symbolem UK.

- 25) uwaga dotyczy:** Połączenie terenów kościoła Św. Wojciecha oraz terenu Klasztoru Sióstr Karmelitanek Bosych w jeden obszar planistyczny nie ma żadnego uzasadnienia. Pomimo zgłaszanych wielokrotnie uwag i wniosków o rozdzielenie terenu na dwa odrębne tereny, nie zostały one dotychczas rozważone i przeanalizowane. Bezsprzecznie bowiem należy rozdzielić teren oznaczony obecnie (błędnie) jako UK na dwa tereny o osobnych zapisach i oznaczeniach - a także odmiennych parametrach. Teren kościoła św. Wojciech i teren klasztoru Sióstr Karmelitanek mają bowiem zupełnie inne funkcje.

Konieczne jest dokonanie zmian projektu planu (uchwały) w zakresie terenu UK - poprzez zastąpienie terenu UK dwoma odrębnymi terenami - z uwagi na całkowicie odmienne funkcje i charakter terenu kościoła św. Wojciecha i teren Klasztoru Sióstr Karmelitanek. Przykładowe wyodrębnienie dwóch jednostek:

Teren UK, obejmujący ogólnodostępne tereny kościoła Św. Wojciecha i mogący stanowić tereny oznaczone jako „usługowe - sakralne” - zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem wykonawczym winien zostać oznaczony jako „UR”;

Teren o proponowanym oznaczeniu np. „SK” (sakralny-klasztorny) lub „SZ” (sakralny-zamknięty) - obejmujący tereny Klasztoru klauzuralnego prawnie chronionego. W tym zakresie konieczne jest przyjęcie w uchwale definicji dla projektowanego terenu obejmującego Klasztor klauzuralny, albowiem katalog zawarty w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) nie przewiduje szczegółowego oznaczenia terenów sakralnych lub kultu religijnego o charakterze zamkniętym. Teren ten winien zostać zaklasyfikowany do 12 klasy przeznaczenia terenu oraz zdefiniowany wraz z nadanym odpowiednim oznaczeniem w uchwale - zgodnie z przepisem II.2 załącznika nr I do powołanego rozporządzenia wykonawczego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy uchwały definiują zabudowę usługową – sakralną jako budynek lub zespół budynków kultu religijnego, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe, służące funkcji sakralnej. Ustalenia planu nie odnoszą się do kwestii dostępności budynków, a jedynie określają przeznaczenie terenu. Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 26) uwaga dotyczy:** Zapisy projektu planu uniemożliwiają jakąkolwiek rozbudowę na terenie UK. Proponowana nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się ze ścianami istniejącej zabudowy.(...) Możliwa będzie konieczność przebudowy i rozbudowy klasztoru w pozostałej części działki tak, aby zlokalizować zabudowę w dystansie od proponowanej w projekcie planu zabudowy na sąsiednich działkach. Dokonanie zmiany projektowanej uchwały poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy dla wyodrębnionego uprzednio zgodnie z powołanymi wyżej wnioskami odrębnego w planie terenu Klasztoru Sióstr Karmelitanek oznaczonego np. SK — do minimum 40% powierzchni zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ustala na przedmiotowym terenie powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, w związku z czym możliwa jest

lokalizacja nowej zabudowy o powierzchni ok. 1700 m². Wyznaczone linie zabudowy pozwalają również na rozbudowę istniejących lub lokalizację nowych budynków.

- 27) uwaga dotyczy:** Plan w proponowanej formie i treści godzi w podstawowe zasady planistyczne oraz zasady ochrony krajobrazu, obiektów zabytkowych, wartości historycznych. Planowane rozwiązania prowadzą do zmiany skali i wyrównania, spłaszczenia optycznego całego kompleksu zabytkowo- historycznego Wzgórza Św. Wojciecha - i samego Wzgórza. Proponowana w projektowanym planie-miejscowym zabudowa, a szczególnie jej dopuszczalna wysokość nie zapewnia ochrony panoramy Wzgórza św. Wojciecha. Dominanta - czyli kościół, posiada rzedną terenu 70, 0 m n.p.m., a teren pod Wzgórzem 59.0 m n.p.m. Daje to przewyższenie terenu 11.0 m, a dopuszczalna wysokość zabudowy dla terenów, np. 1MW/U wynosi 25.0 m n.p.t, a w strefie podwyższonej wysokości nawet 30.0 m n.p.t. (przewyższenie w stosunku do dominanty - Wzgórza - wynosi 14.0 i 19.0 m.). Przedstawiony projekt planu nie spełnia zatem zasad ochrony ładu i historycznie ukształtowanego krajobrazu. Dodatkowo dopuszczona w m.p.z.p. wysokość zabudowy całkowicie nie uwzględnia widoków panoramicznych z terenów przyległych zacierając ukształtowanie terenu i tworzy barierę widokową, która przesłania chronioną dominantę, jaką jest Wzgórze św. Wojciecha. Wysokość zabudowy całkowicie nie uwzględnia widoków panoramicznych z terenów przyległych zacierając ukształtowanie terenu i tworzy barierę widokową, która przesłania chronioną dominantę, jaką jest Wzgórze św. Wojciecha. Zapisy dotyczące wysokości projektowanej zabudowy, procentu zabudowy działek deprecjonują zabudowę historyczną Wzgórza św. Wojciecha. Tak projektowana intensywność zabudowy będzie uciążliwa dla mieszkańców i odwiedzających wzgórze Poznaniaków. Nowa zabudowa wygeneruje duży ruch samochodowy, zwiększy się problemy z parkowaniem pojazdów, a w rezultacie opracowywany teren zostanie zdegradowany.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Rozwiązania przyjęte w planie w odniesieniu do parametrów zabudowy, sposobu ukształtowania linii zabudowy, wskazania stref ochrony widoku, osi widokowych akcentów urbanistycznych, podcieni pozwalają na kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem wartości historycznych i zabytkowych tego obszaru. Przyjęta w planie wysokość zabudowy nawiązuje do tej już istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto wprowadzono w planie szereg zapisów

ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi.

Dodatkowo rezygnacja z części zabudowy w polu inwestycyjnym B pozytywnie wpływa na relacje przestrzenne ze Wzgórzem Świętego Wojciecha oraz pozwoli na stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

Ustalony w projekcie planu normatyw parkingowy dla nowych inwestycji musi być zrealizowany na działce budowlanej.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** A. Hale żywca. Poprawiona wersja koncepcji, z ocaleniem wyższej, środkowej hali żywca, od strony przyszłego muzeum, jest krokiem w dobrym kierunku, lecz pozostawienie wszystkich trzech hal w wersji nienaruszonej, byłoby rozwiązaniem dużo lepszym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan zachowuje środkową halę, co umożliwia wyeksponowanie widoku w kierunku Wzgórza Świętego Wojciecha i stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego. W odniesieniu do pozostałych hal zachowuje się ich pierwotny kształt wynikający z projektu Felixa Moritza.

- 2) **uwaga dotyczy:** B. Wysokość zabudowy i komunikacja. Temat wysokości zabudowy, nie budzi żadnych uwag od strony ul Grochowe Łąki, gdzie doskonale uzupełnia pierzeję północną, dając szanse utworzenia klasycznej ulicy miejskiej. W mojej ocenie jest jednak dyskusyjny od strony zachodniej - „muzealnej”. Sądzę, że ograniczenie wysokości do 3-4 kondygnacji po stronie zachodniej „obwarzanka”, byłoby znacznie bardziej harmonijne urbanistycznie, zwłaszcza w powiązaniu z postulatem z pkt A. Generalnie obniżenie zabudowy i gęstości zaludnienia obszaru rzeźni, redukowałoby też drastyczny problem komunikacyjny na ul Północnej, który ujawni się ze zdwojoną siłą po zakończeniu zabudowy rzeźni, zwłaszcza wobec braku alternatywy I ramy komunikacyjnej, dla ruchu samochodowego wschód-zachód.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęta w planie wysokość zabudowy nawiązuje do tej już istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, ponadto wprowadzono w planie szereg zapisów

ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Wprowadzenie zabudowy wzdłuż planowanej drogi 1KD-L tworzy pierzeję tej ulicy, otwierając się po drugiej stronie na tereny zieleni i swobodnie kształtowaną zabudowę Muzeum. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag z I wyłożenia zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha, a w drugą stronę umożliwiając szeroki wgląd w obszar Starej Rzeźni. W tak kluczowym obszarze jakim jest Stara Rzeźnia parametry zabudowy nie mogą być pochodną sytuacji komunikacyjnej, muszą wynikać z kompleksowego projektu uwzględniającego wiele zagadnień. Dodatkowo wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej do doskonale skomunikowanych centrów miast sprzyja ograniczeniu suburbanizacji, a w związku z tym zmniejsza ruch tranzytowy, który w głównej mierze jest odpowiedzialny za natężenie ruchu na ulicy Północnej.

- 3) **uwaga dotyczy:** C. Narożnik Północnej i Garbar. Uwaga estetyczna i prośba, aby szczególną troską objąć budynek planowany na rogu ul Północnej i Garbar. Wyburzona chłodnia - betonowiec, zajmujący wcześniej to miejsce, był jednym z najbrzydszych, lecz doskonale wyeksponowanych, budynków w mieście, a na obecnych symulacjach pojawia się pomysł odtworzenia prostopadłościanu o podobnej skali. Apeluję o przyłożenie szczególnej staranności dla doboru materiałów elewacyjnych, dużych przeszkleń, być może pewnego rozrzeźbienia ścian i dachu, aby uniknąć zastąpienia wcześniejszego kosmaru, tylko oczywistą zmianą funkcji, przy kosmetycznej modyfikacji proporcji i formy bryły.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan określa podstawowe parametry zabudowy, takie jak: wysokość, procent zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej czy linie zabudowy. Szczegółowe rozwiązania, takie jak układ przestrzenny, forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystyka elewacji wynikać będą z projektu budowlanego. Z uwagi na położenie w obszarze objętym ochroną konserwatorską projekt będzie podlegał uzgodnieniom z właściwym konserwatorem zabytków.

- 4) **uwaga dotyczy:** D. Północna strona ul Północnej. Temat estetyczny i ekologiczny – istnieje konieczność pilnego, natychmiastowego rozwiązania kwestii tego obszaru. Wiem, że nie jest to bezpośrednio powiązane z planem zagospodarowania Starej Rzeźni, ale pośrednio już bardzo. Teren „kolejowy” pomiędzy ul. Północną a torami i

stacją Poznań Garbary, to od 30 lat prowizoryczna baza firm porządkowych. Stan techniczny budynków, to ruina, a składowiska kontenerów śmieciowych oraz pojazdów przewożących odpady – także organiczne, to źródło dokarmiania gryzoni, lisów i drapieżnego ptactwa w samym centrum miasta. Jest to też miejsce składowania dużych ilości soli i innych chemikaliów, związanych z bazą. Hodowanie na Starym Mieście takiej działalności jest zadziwiającym reliktem przeszłości i całkowicie sprzeczne z duchem czasów. Apeluję o objęcie tego obszaru pilną rewaloryzacją, wymuszenie przez miasto na właścicielach, standardów adekwatnych, do współczesnych wymagań sanitarnych i ekologicznych, w tym pilnej likwidacji obecnych tam kotłowni, „teoretycznie” węglowych, a zadziwiająco, uruchamianych głównie po zmierzchu i po godzinach pracy służb miejskich. Zadymiają one wtedy całą dzielnicę, czarnym dymem, niewiadomego pochodzenia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga dotyczy obszaru położonego poza granicami planu.

2. Zgłaszający uwagi: Vastint Poland Sp. z o.o.

- 1) **uwaga dotyczy:** zastosowania analogicznej zasady dla północnej linii zabudowy w polu inwestycyjnym C jak dla południowej w polu B, czyli zrównania ze ścianami zabytkowych hali targowych. Likwidacja uskoków elewacji i symetria układu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Sposób ukształtowania linii zabudowy wynika z ochrony widoku na Wzgórze Świętego Wojciecha, a w szczególności fasadę kościoła św. Wojciecha. Pomimo rezygnacji z części zabudowy w polu inwestycyjnym B widok nadal kadrowany jest z jednej strony przez istniejący budynek hali, a z drugiej przez projektowany budynek w polu inwestycyjnym C, stąd utrzymanie tak wyznaczonych linii zabudowy jest kluczowe dla ochrony widoku na Wzgórze Świętego Wojciecha.

- 2) **uwaga dotyczy:** dopuszczenie lokalizacji balkonów w całości pól inwestycyjnych B i C.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Sposób kształtowania elewacji budynków przylegających do strefy ochrony widoku jest szczególnie istotna ze względu na ochronę jednej z najważniejszych w skali planu osi widokowych na Wzgórze Świętego Wojciecha, dlatego wprowadzono zakaz lokalizacji balkonów. Takie rozwiązanie zostało uzgodnione przez Konserwatora Zabytków.

- 3) **uwaga dotyczy:** Usunięcie z rysunku, lub dostosowanie do kształtu nowego placu, symbolu strefy ochrony widoku z terenu 1MW/U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie wskazano najistotniejsze strefy ochrony widoku. Na skutek rezygnacji z części zabudowy w polu inwestycyjnym B rozszerzył się widok na Wzgórze Świętego Wojciecha oraz w kierunku projektowanego Muzeum Powstania Wielkopolskiego i jest on zabezpieczony przez wyznaczone linie zabudowy. Nie zachodzi konieczność rozszerzania wskazanej strefy ochrony widoku.

- 4) **uwaga dotyczy:** Dla części dawnej hali targowej bydła (środkowa zachodnia), która pochodzi z późniejszych etapów budowy, dopuszczenia możliwości zachowania tylko ścian zewnętrznych, ażurowych dachów, otwarć pod ciągi pieszce oraz czasowej rozbiórki na czas rozbudowy części podziemnych budynków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie dopuszczono nadbudowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Taki zapis został uzgodniony przez Konserwatora Zabytków.

- 5) **uwaga dotyczy:** Kolejna kwestia to dwukondygnacyjny podcień pod budynkiem w polu inwestycyjnym E. Jako, że przez opisany w poprzednim punkcie zabieg utworzenia dużego placu między polami B i C oraz dwóch niemal symetrycznych ciągów pieszych prowadzących do wnętrza terenu rzeźni, przeniesiono też tam cały potencjalny ruch pieszo- rowerowy. Dlatego przejście między polami A i B straciło na znaczeniu i niepotrzebne wydają się akcenty w postaci podcięcia pola inwestycyjnego E na dwie pierwsze kondygnacje. Wnioskujemy o wykreślenie tego elementu z planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzony podcień pozwala na podkreślenie relacji pomiędzy zabytkowymi budynkami Starej Rzeźni a projektowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego. Dodatkowo pozytywnie wpływa na relacje z zabytkowymi budynkami zlokalizowanymi wewnątrz Starej Rzeźni.

- 6) **uwaga dotyczy:** W odniesieniu do pól inwestycyjnych E i F, wymóg przeznaczenia 100% długości elewacji w parterach budynków na funkcję usługową od ul. Północnej będzie bardzo trudny do spełnienia. Nie pozostawia on miejsca na realizację takich przestrzeni jak strefy wejściowe, wiatrołapy, hole recepcyjne czy komunikację wewnętrzną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy planu nie wykluczają możliwości realizacji wskazanych w uwadze elementów budynku, takich jak: strefy wejściowe, wiatrołapy, hole recepcyjne czy komunikacja wewnętrzna.

- 7) **uwaga dotyczy:** W polach inwestycyjnych B i C określono 80%, co wciąż jest wartością zbyt dużą. Przy założeniu usług w parterze zabudowy mieszkaniowej, strefą wejściową z holem i klatką schodową, w wersji minimalnej zajmie nieco powyżej 23%. Dlatego wnosimy o obniżenie tego parametru dla wszystkich przywołanych podpunktów (§10 pkt 3 lit. a, b i c) do 75% długości elewacji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy planu nie wykluczają możliwości realizacji wskazanych w uwadze elementów budynku, takich jak: strefy wejściowe, wiatrołapy, hole czy komunikacja wewnętrzna.

- 8) **uwaga dotyczy:** Ponawiamy uwagę z poprzednich wniosków dotyczącą obliczania powierzchni czynnej na terenie 1MW/U.

Uzupełnienie definicji powierzchni biologicznie czynnej pozwalającej na bilansowanie zieleni bez względu na miejsce w którym się znajduje jako 100%, nie będzie to sprzeczne z definicją zapisaną w Warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki [...] ponieważ w tym rozporządzeniu jest mowa o terenie biologicznie czynnym. Nie chodzi tutaj, jak wspomniano na konsultacjach, o liczenie zieleni na wszystkich dachach jako 100%, a jedynie o jej część zlokalizowaną nad garażami podziemnymi na poziomie terenu, gdzie warstwa biologiczna pozwala na pełną wegetację roślin od traw, krzewów po kilkumetrowe drzewa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu zapisano 30-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w celu jej prawidłowego funkcjonowania utrzymanie tego parametru jest kluczowe. W kontekście uwarunkowań środowiskowych istotne jest zapewnienie jak największej ilości zieleni na gruncie, w związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona. Dodatkowo plan nie może zmieniać ustaleń wynikających z przepisów nadrzędnych jakim jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 9) **uwaga dotyczy:** Wnioskujemy o dopisanie do listy dopuszczenia zadaszonych i niezadaszonych pochylni zjazdowych do garaży podziemnych, wolnostojących ewakuacyjnych klatek schodowych i wind zapewniających dostęp do garaży

podziemnych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Zastosowany w planie zapis o niezbędnej infrastrukturze nadziemnej pozostawia pole do interpretacji dla organu wydającego pozwolenie na budowę, który może przyjąć, że powyższe części budynku nie zawierają się w tej definicji. Dlatego wnosimy o uzupełnienie listy o wymienione, niezbędne do funkcjonowania każdego dużego parkingu podziemnego, elementy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pochylnie są dopuszczone w ustaleniach planu. Uwagi nie uwzględniono w zakresie dopuszczenia wolno stojących klatek schodowych i wind ze względu na ochronę historycznego wnętrza Starej Rzeźni. Klatki schodowe i windy powinny zostać uwzględnione w ramach istniejących lub projektowanych budynków.

3. Zgłaszający uwagi: Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Poznaniu

- 1) **uwaga dotyczy:** Wnosimy o jednoznaczne określenie własności (właściciela) i parametrów terenu 1ZP. Uważamy, że należy w tekście planu podać szerokość terenu 1ZP, który nie ma przecież obecnie wyznaczonej działki, a taka powinna być wytyczona.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu, który ustala przeznaczenie terenu, a nie strukturę własności. Plan jest sporządzony w skali 1:1000, a teren 1ZP jest na rysunku planu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, w związku z powyższym możliwe jest odczytanie jego szerokości. Wyznaczony teren 1ZP nie ma stałej szerokości – oscyluje ona od 8 do 10 m.

- 2) **uwaga dotyczy:** Wnosimy o wyraźne zaznaczenie strefy zieleni wysokiej – linii drzew (pełnymi kółkami) przy północnej granicy terenu 1ZP

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyniku uwzględnienia uwagi z I wyłożenia wprowadzono szraf zieleni wysokiej wzdłuż północnej granicy terenu 1ZP. Użyto oznaczenia wykorzystywanego w całym planie.

- 3) **uwaga dotyczy:** Wnosimy o usunięcie strefy zieleni wysokiej z obszaru osi widokowych na kościół św. Wojciech. Uważamy, że wskazanie strefy zielonej na osi widokowej w kierunku kościoła św. Wojciecha jest błędem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Strefy zieleni wysokiej obejmują w znacznej większości obszary, na których ona występuje. Przyjęcie uwagi oznaczałoby ingerencje w istniejący drzewostan zarówno w osi widoku od strony ulicy Podgórze, jak i w osi widoku z wnętrza Starej Rzeźni. Plan dla stref ochrony widoku zawiera zapis o dopuszczeniu wprowadzenia nowych nasadzeń drzew w sposób podkreślający widok na Wzgórze Świętego Wojciecha.

- 4) **uwaga dotyczy:** Wnosimy o zachowanie jako drogi pieszej miejskich działek 32/1 i 32/3. Wnosimy o zachowanie historycznego przebiegu Traktu św. Wojciecha i ponowne wprowadzenie do planu drogi kx jako łącznik ul. Podgórze z terenem 2ZP. Ponadto droga ta, określana wcześniej jako kx, zapewnia atrakcyjne połączenia dla mieszkańców ul. Podgórze z terenem 2ZP, a także przez ulicę Święty Wojciech z ulicą Wolnica, czyli z obszarem Starego Miasta.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby нефunkcjonalne ze względu na ich geometrię. Trakt pieszy wyznaczony w ramach terenów 1ZP i 2ZP, wraz z terenami dróg 2KD-L i 1KD-L umożliwi połączenie piesze ulicy Święty Wojciech z ulicą Garbary. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych. Wnioskowane w uwadze przejście było kwestionowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8. Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte oraz wprowadzono strefę ochrony widoku. Dodatkowo uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu historycznego traktu św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

- 5) **uwaga dotyczy:** Wnosimy o zakaz stosowania balkonów i wykuszy od strony drogi kx. Od strony tej wąskiej drogi, nie powinno być zgody na lokalizację balkonów ani wykuszy, bo zasłonią widok na kościół i jego renesansowy szczyt.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie dopuszczono wysunięcie balkonów i wykuszy jedynie na 1,5 m i dodatkowo ograniczono je do 30% długości elewacji.

- 6) **uwaga dotyczy:** Wprowadzenie zapisu o konieczności zróżnicowania wysokości kalenicy od strony UK.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwia spójne domknięcie tej pierzei. Na pozostałej części terenu 5MW/U ustalono wysokość jako nie większą niż 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych. Przyjęte parametry mają na celu zasłonięcie ścian bocznych oficyn budynków, tak aby nie górowały one ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeje ulic Święty Wojciech i Podgórze.

- 7) **uwaga dotyczy:** Wprowadzenie zapisu o konieczności pokrycia całej elewacji pnączami zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Plan dopuszcza w § 5 pkt 6 kształtowanie elewacji budynków w formie ogrodów wertykalnych, z wyjątkiem budynków i zespołów budynków wpisanych do rejestru zabytków, jednak nie wprowadza nakazu dla poszczególnych budynków.

- 8) **uwaga dotyczy:** Aby planowany efekt pewnego wyizolowania Wzgórza Św. Wojciecha był osiągnięty, konieczne jest wprowadzenie dopuszczalności stosowania okien w elewacji od strony terenu UK tylko w wykuszach, w których okna będą umieszczone na linii wschód -zachód. Wprowadzenie zmiany w §12p.4b:opracowanie kompozycji architektonicznej elewacji, nawiązującej do historycznych podziałów lub parcelacji działek kamienicznej zabudowy śródmiejskiej, oraz poprzez wysunięcie i cofnięcie elementów, takich jak: loggie, wykusze, przy czym dla elewacji oraz wykuszy, o których mowa w pkt 2 lit. a, ustala się zakaz lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęcie uwagi mogłoby skutkować brakiem możliwości doświetlenia pomieszczeń, gdyż wykusze dopuszczone są jedynie na 30% długości elewacji. Ponadto lokalizacja otworów okiennych została w nich ograniczona i dopuszczona wyłącznie na linii wschód-zachód z uwagi na wrażliwe sąsiedztwo klasztoru klauzurowego. Lokalizacja pozostałych otworów okiennych powinna wynikać

z projektu budowlanego. W postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym.

- 9) **uwaga dotyczy:** Wnosimy o wprowadzenie zakazu umieszczania tarasu na dachu budynków 5MW/U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego. Na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

- 10) **uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Przyjęcie dla procedowanego mpzp nazwy „Dawna osada Święty Wojciech w Poznaniu – strona wschodnia”. Oznaczałoby to nie tylko uszanowanie historii miasta, ale także ukierunkowałoby prace nad planem w sposób zwracający szczególną uwagę na zagospodarowanie niezwykle wartościowego krajobrazu historycznego. Niestety w przedstawionym planie zauważany jest brak intencji ochrony historycznego dziedzictwa i właściwego kształtowania krajobrazu, który jest integralnie związany z lewobrzeżnym miastem lokacyjnym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nazwa planu wynika z uchwały Nr LXIII/981/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” w Poznaniu i nie może podlegać zmianom.

- 11) **uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. UK - teren zabudowy usługowej – sakralnej. Teren ten obejmuje dwa zupełnie różne obiekty: zabytkowy kościół parafialny pw. św. Wojciecha oraz klasztor Sióstr Karmelitanek Bosych. O ile kościół

parafialny można zaliczyć do funkcji usługowo-sakralnej, to do takiego określenia na pewno nie kwalifikuje się zespół klasztorny, który nie jest dostępny dla osób zewnętrznych, chociaż możliwe jest uczestnictwo we mszy świętej w kaplicy. Ze względu na swoją specyfikę Karmel wymaga wydzielenia w planie jako osobna jednostka. Rozdzielenie w zapisach planu terenu UK na dwie odrębne jednostki i uwzględnienie, że teren Karmelu nie pełni funkcji usługowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy uchwały definiują zabudowę usługową – sakralną jako budynek lub zespół budynków kultu religijnego, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe, służące funkcji sakralnej. Ustalenia planu nie odnoszą się do kwestii dostępności budynków, a jedynie określają przeznaczenie terenu.

- 12) uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Uzgodnienie z Siostrami Karmelitantkami zasad zabudowy sąsiedniej działki, tak aby nie pogarszać warunków funkcjonowania klasztoru. Zabudowa sąsiedniej działki wysokim budynkiem, z którego będzie się roztaczał widok na wewnętrzne tereny klasztorne, uniemożliwi Siostronom właściwe funkcjonowanie, a wręcz może spowodować konieczność likwidacji klasztoru.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje instytucje właściwe do uzgadniania projektu planu. Ponadto Miasto Poznań realizuje politykę społecznienia procesu planowania przestrzennego (na podstawie uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie Miasta Poznania) poprzez prowadzone dwuetapowe, pozaustawowe konsultacje społeczne, w których każdy może zabrać głos. Dodatkowo należy podkreślić, że projektowana zabudowa została odsunięta od terenu sióstr karmelitanek poprzez wprowadzenie terenu zieleni oraz wyznaczenie strefy zieleni wysokiej, a dla wykuszy dopuszczonych od strony terenu 1ZP wprowadzono zapis zakazujący lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 13) uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Wyjaśnienie, jak należy traktować planszę „Spójny system obszarów cennych przyrodniczo i wyznaczenie połączenia pieszego w zieleni”, gdzie połączenia piesze wyznaczone są przez ogród klasztorny.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przedstawiona plansza obrazuje schematycznie układ zieleni na obszarze planu. W projekcie planu z terenu sióstr karmelitanek pod teren 1ZP przeznaczono ok. 100 m². Jest to niezbędne dla połączenia terenu 1 i 2ZP oraz dla wytyczenia połączenia pieszego z terenem 2ZP. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych.

- 14)uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Zapisanie w tekście planu i przedstawienie na rysunku wymiaru 10m jako szerokości łącznika zielonego 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczony teren 1ZP ma szerokość 8-10 m i wynika z parametrów działki nr 25/07/51, która zostaje pod zabudowę, na terenie 5MW/U.

- 15)uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Zapisanie w planie (dla terenu 1ZP) powierzchni biologicznie czynnej 100%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 1ZP ustalono 60-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na dopuszczoną lokalizację ciągów pieszych oraz lokalizację na fragmencie kondygnacji podziemnej.

- 16)uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Wykreślenie możliwości umieszczenia w terenie 1ZP garaży podziemnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu realizacji wskazanego w planie normatywu parkingowego w ramach własnej działki oraz z uwagi na przeznaczenie fragmentu tej nieruchomości pod 1ZP i wąski front działki dopuszczono wysunięcie kondygnacji podziemnej o nie więcej niż 3 m na teren 1ZP.

- 17)uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Zapisanie zakazu dla terenu 1ZP wysunięcia jakichkolwiek elementów przed linię zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Elewacja budynku od strony terenu 1ZP została wskazana jako elewacja eksponowana, tj. o szczególnym znaczeniu architektonicznym dla kształtowania i odbioru przestrzeni. W związku z powyższym na jej części,

stanowiącej 30%, dopuszczono zastosowanie wyłącznie wykuszy. Dodatkowo wprowadzono zapis ustalający zakaz lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK i ich dopuszczenie wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 18) uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Ponieważ do określenia ZP stosuje się nazwę „tereny zieleni urządzonej” a nie zieleni publicznej, dlatego wnosimy aby zmienić nazwę terenów ZP na „tereny zieleni publicznej” co będzie oznaczało, że będą to tereny miasta Poznania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu, który ustala przeznaczenie terenu, a nie strukturę własności. Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadzono oznaczenie ZP, tj. tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce (...). Niezależnie od powyższego w § 7 uchwały w sprawie przedmiotowego planu, regulującym zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zaliczono do takich terenów zieleń urządzoną.

- 19) uwaga dotyczy:** Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Przywrócenie drogi łącznikowej kx między ul. Podgórze a terenem 2ZP, równocześnie z poszerzeniem obszaru działek miejskich. Niedopuszczalna jest likwidacja odcinka najstarszej drogi prowadzącej od strony lokacyjnego miasta wschodnim stokiem do podnóża kościoła św. Wojciecha, gdzie był plac targowy. i włączenie do terenu mieszkaniowego 5MW/U. Byłoby to zniszczenie utrwalonego w przestrzeni historycznego układu dróg, który należy do najważniejszych elementów dziedzictwa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przywrócenie drogi łącznikowej kx i postulowane jej poszerzenie ze względu na istniejące zagospodarowanie musiałyby się odbyć kosztem właściciela działek, z których już wydzielono teren 1ZP. Trakt pieszy wyznaczony w ramach terenów 1ZP i 2ZP, wraz z terenami dróg 2KD-L i 1KD-L umożliwi połączenie piesze ulicy Święty Wojciech z ulicą Garbary. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych.

Wnioskowane w uwadze przejście było kwestionowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8. Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte oraz wprowadzono strefę ochrony widoku. Dodatkowo uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu historycznego traktu św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

20) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Zapisanie zakazu stosowania na terenie 5MW/U (od strony osi widokowej na Wzgórze Św. Wojciecha) balkonów i wykuszy przed linią zabudowy;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dopuszczono wysunięcie balkonów i wykuszy jedynie na 1,5 m i dodatkowo ograniczono je do 30% długości elewacji.

21) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Nowa zabudowa na posesji Święty Wojciech 21 powinna być „doklejona” do ściany szczytowej zabytkowej kamienicy przy ul. Święty Wojciech 22/24, nie może jednak nad nią dominować. Powinna też być dostosowana do architektury tego budynku. W związku z tym z § 12 należy wykreślić p. 9 mówiący o dowolnej geometrii dachów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ustala lokalizację zabudowy zwartej wzdłuż ulicy Święty Wojciech. Dopuszczona w planie wysokość nawiązuje do zabudowy na sąsiedniej działce. Zapisana dowolność w zakresie dachów musi uwzględniać poniższe zapisy: *dostosowanie wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych oraz ukształtowanie bryły, stosowanie gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich.* Łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

22) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Zapewnienie w zapisach planu wytycznych dotyczących nowej zabudowy, która będzie integralnym „domknięciem” zabudowy istniejącej (5MW/U).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Poprzez łączne spełnienie wymogów w zakresie określenia wysokości zabudowy w nawiązaniu do budynków w sąsiedztwie oraz zapisy o: *dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich,*

a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych, a także o ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich plan gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

23) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Przywrócenie wcześniejszego zapisu o wysokości „tylnego budynku” wynoszącej 14 m i 5k.n. a nie jak zapisano w najnowszej wersji planu 17 m i 4 k.;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość została zapisana jako nie większa niż 17 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych. Została ona określona na podstawie parametrów istniejącej zabudowy i zapisana spójnie dla terenów 4 i 5MW/U.

24) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Wprowadzenie zakazu stosowania tarasów na dachach budynków (5MW/U).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego. Na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

25) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Na terenie 1MW/U zapisy projektu planu pozwalają na realizację zabudowy kompletnie niedostosowanej do istniejącej zabytkowej architektury, zaburzającej charakter przestrzeni. Ponadto ochronie powinny podlegać widoki i historyczne formy krajobrazowe. Rzędne terenu dawnej Rzeźni wynoszą około 59 m n.p.m., a rzędne Wzgórza Św. Wojciecha ok. 73,5 m n.p.m. co oznacza, że różnica wysokości wynosi około 14,5 m. Projektowane od strony Wzgórza Św. Wojciecha budynki o wysokości 25 m będą górowały ponad 10 m nad tą naturalną, a zarazem historyczną formą krajobrazową. W oczywisty sposób wydają się to absolutnie niezgodne z ideą pomnika historii. Od strony Wzgórza Św.

Wojciecha dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków do 15 m i dachach skośnych dostosowanych do zabytkowych budynków rzeźni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha. Nowa zabudowa zrealizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenu Rzeźni Miejskiej ma dachy płaskie, w związku z powyższym w celu uwzględnienia istniejącego sąsiedztwa, a także wyeksponowania jej zabytkowej, bardzo wyrazistej architektury zdecydowano o zapisaniu dachów płaskich dla nowo projektowanych budynków.

26) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Od strony ulicy Grochowe Łąki zabudowa powinna być nie wyższa niż ok. 21 m (tak jak po drugiej stronie ulicy), a dachy powinny mieć skośne zakończenie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisana wysokość uwzględnia parametry zabudowy w sąsiedztwie, w planie zawarto szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Również wprowadzone dachy płaskie uwzględniają charakter nowej zabudowy powstającej w sąsiedztwie terenu 1MU/W, a także pozwalają na wyeksponowanie zabytkowej, bardzo wyrazistej architektury dawnej Rzeźni Miejskiej.

27) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Perspektywy i osie widokowe, ochrona panoram. Przy opracowywaniu planu w niewielkim stopniu uwzględniono zróżnicowanie wysokościowe jakie na tym terenie występuje, i nie doceniono istotnych wartości jakie od wieków posiada Wzgórze Świętego Wojciecha dla panoramy Poznania. Punkty i osie widokowe wyznaczone na planie pozwolą na zobaczenie fragmentu kościoła św. Wojciecha jedynie z trzech miejsc, z których dwa: środek Starej Rzeźni, oraz dziedziniec Muzeum Powstania Wielkopolskiego, będą przestrzeniami o ograniczonej dostępności, a „szczelina” przy ul. Podgórze, da ogląd tylko niewielkiego wycinka świątyni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu wskazano najistotniejsze strefy i osie widokowe. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha oraz w kierunku projektowanego Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

28) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Na planie i w tekście uchwały używa się pojęcia „akcent krajobrazowy”. Niestety w słowniczku brak definicji, cóż on miałby oznaczać

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzenie akcentu krajobrazowego do ustaleń planu jest realizacją wytycznych z Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego (uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 27 marca 2023 roku), w którym został on zdefiniowany jako: elementy (obiekt, element liniowy, obszar) zagospodarowania przestrzeni o dobrej ekspozycji, dobrze postrzegane i wyróżniające się w przestrzeni. W planie wprowadzono zapis o kształtowaniu struktury przestrzennej akcentu krajobrazowego, wskazanego na rysunku planu, poprzez uwzględnienie charakterystycznych elementów zabudowy i kompozycji urbanistycznej.

29) uwaga dotyczy: Uwaga powtórzona z I wyłożenia. Na planie zaznaczono stanowiska archeologiczne, ale w tekście uchwały nie ma informacji w jaki sposób będą one chronione. Budowa wielokondygnacyjnych domów, z parkingami podziemnymi, doprowadzi niewątpliwie do ich unicestwienia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan wskazuje lokalizację stanowisk archeologicznych, natomiast sposób ich ochrony został wskazany w przepisach odrębnych.

4. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: „Przeanalizować i rozważyć zmianę terenu 1KD-L na sięgacz bez możliwości tranzytu ruchu samochodowego – z ciągłością ruchu pieszego i rowerowego (wprowadzenie dodatkowego terenu kxr kosztem 1KD-L); Komisja stanowczo rekomenduje takie rozwiązanie w celu uniemożliwienia alternatywnego dla ulicy Północnej i Garbary tranzytu samochodowego wzdłuż planowanego muzeum i parku”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pozostawiono w planie zaproponowane linie rozgraniczające drogi 1KD-L. Przerwanie na tym etapie ciągłości drogi musiałoby wynikać z konkretnego projektu drogowego, uwzględniającego obsługę terenów przyległych oraz przebieg sieci infrastruktury, w tym planowanego kolektora burzowego. Projekt planu zawiera zapisy o wymogu stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu oraz o dopuszczeniu zmniejszenia parametrów szerokości dla jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu. W obszarze centrum wdrażane są rozwiązania systemowe związane z ograniczeniem ruchu samochodowego i parkowania, co wiąże się z obszarowymi zmianami w zakresie organizacji ruchu w ramach sieci drogowej. Wprowadzenie na poziomie planu dla terenu 1KD-L rozwiązania w formie sięgacza stanowiłoby istotne ograniczenie w zakresie optymalizowania warunków obsługi zabudowy w centrum poprzez bieżące zmiany w organizacji ruchu.

- 2) **uwaga dotyczy:** Zrezygnować lub znacząco ograniczyć (do skali zabudowy flankującej wejście główne na teren rzeźni) zabudowę przy skrzyżowaniu ulic Północnej i Garbary; stanowczo rekomendujemy wprowadzenie terenu zielonego, zgodnego z historycznym zagospodarowaniem i podkreślającego ośiową kompozycję Rzeźni od strony ul. Garbary”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie narożnik ulic Północnej i Garbary został zaakcentowany budynkiem zlokalizowanym w polu inwestycyjnym F. Przyjęto założenie, że dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter i potrzebę realizacji kondygnacji technicznej. Do planu wprowadzono szereg rozwiązań pozwalających na wpisanie bryły budynku w istniejący kontekst przestrzenny. Ściśle określone liniami zabudowy gabaryty wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze, natomiast zaproponowane wycofanie elewacji od strony ulicy Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku. Od historycznego wnętrza wysokość budynku została obniżona do 25 m. Ponadto został on wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu.

5. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje o zmianę w §12 pkt 7a,b w zakresie wysokości i zakresu strefy podwyższonej wysokości ww. fragmentu 5MW/U, wnioskuję o obniżenie

wysokości całego narożnika do IV kondygnacji i ograniczeniu wysokości oraz zasięgu „strefy podwyższonej wysokości” do V kondygnacji na szerokość kamienicy na działce nr 26 z zapisem o wycofaniu ostatniej kondygnacji (V) i dostosowaniu jej kształtu do istniejącego dachu stromego budynku na działce nr 26.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy i określone w niej parametry wynikają z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwiają spójne domknięcie tej pierzei. Ostatnia kondygnacja od strony ulicy Święty Wojciech została wycofana o 3 m. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech. W odniesieniu do dachów, wzdłuż ulicy Święty Wojciech zlokalizowane są zarówno budynki z dachami płaskimi, jak i stromymi. Określenie maksymalnej wysokości oraz zapis o *dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych*, a także zapis o *ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* powodują, że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

- 2) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje o zmianę w §12 pkt 10 o dodatkowy zapis, że nie dotyczy to zabudowy narożnikowej 5MW/U, tzn. znaczy zabudowy przy ul. Św. Wojciech i wzdłuż terenu oznaczonego 1ZP wnioskuje o precyzyjny zapis jak wyżej w pkt 1 dla tego fragmentu planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy § 12 należy czytać łącznie. Celem planu było takie sformułowanie zapisów, aby zagwarantować powstanie spójnej zabudowy i domknięcie pierzei ulicy Święty Wojciech. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech.

- 3) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje o zmianę w §15 pkt 9 a w zakresie miejsc postojowych na zapis dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 10 na każde 10 mieszkań.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Część terenu 5MW/U została umniejszona na rzecz terenu 1ZP (zieleni urządzonej z ciągiem pieszym) o ok 20% wobec wcześniejszych koncepcji. Ograniczono tym samym rzut powierzchni zabudowy oraz możliwość zabezpieczenia miejsc parkingowych w ramach kondygnacji podziemnej obiektu. Z uwagi na istotne ograniczenie paramentów działki 51/07/25 zasadne było obniżenie wymogów parkingowych do min. 8 stanowisk postojowych dla samochodów na 10 lokali mieszkalnych.

- 4) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje o wprowadzenie na tym obszarze (5MW/U przylegającym do 1ZP) zakazu realizowania tarasów na dachach.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego. Na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

- 5) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje o wprowadzenie zapisu dla 5MW/U o powiększeniu powierzchni biologicznie czynnej z 10% na 30%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który z uwagi na parametry terenu (wydzielenie terenu 1ZP) został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

- 6) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje o obniżenie wysokości fragmentu 5MW/U na działce nr 25 i wzdłuż pasa zieleni 1ZP do 17m i IV kondygnacji, z V kondygnacją wycofaną na szerokość kamienicy frontowej na działce nr 26 ze względu na zapisy w tekście uchwały i zapisy mapy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego – część B zatwierdzonego w 2016 roku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwia spójne domknięcie tej pierzei. Na pozostałej części terenu 5MW/U ustalono wysokość jako nie większą niż 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych. Została ona określona na podstawie parametrów istniejącej zabudowy i zapisana spójnie dla terenów 4 i 5MW/U. Przyjęte parametry mają na celu zasłonięcie ścian bocznych oficyn budynków, tak aby nie górowały one ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeje ulic Święty Wojciech i Podgórze.

- 7) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje o wprowadzenie zapisu o obligatoryjnym utworzeniu traktu pieszego na obszarze 5MW/U łączącego obszary 2ZP i KD-D po śladzie historycznym traktu Św. Wojciecha łączącym park z ulicą Podgórze.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby нефunkcjonalne ze względu na ich geometrię. Przywrócenie drogi łącznikowej kx i jej poszerzenie ze względu na istniejące zagospodarowanie musiałoby się odbyć kosztem właściciela działek, z których już wydzielono teren 1ZP. Trakt pieszy wyznaczony w ramach terenów 1ZP i 2ZP, wraz z terenami dróg 2KD-L i 1KD-L umożliwi połączenie piesze ulicy Święty Wojciech z ulicą Garbary. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych. Wnioskowane w uwadze przejście było kwestionowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8. Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte oraz wprowadzono strefę ochrony widoku. Dodatkowo uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący zagospodarowania terenu przebiegu historycznego traktu św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

6. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** Uwagi do rysunku planu. Należy wprowadzić dodatkowo następujące strefy ochrony widoku

- a) widok między blokiem B i halą Rzeźni
 - b) widok z ulicy Grochowe Łąki
 - c) widok z ulicy Podgórze
 - d) widok na kościół św. Józefa i klasztor Zakonu Karmelitów
 - e) widok na Cytadelę
- wg załącznika

Widoki zmieniają się zgodnie z porą roku lub dotyczą zmian w istniejącej zieleni, lecz nie powinno się ich zamykać lub ograniczać w sposób trwały poprzez zabudowę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie wskazano najistotniejsze strefy ochrony widoku, pozostałe wskazane w uwadze są częściowo realizowane poprzez odpowiednio ukształtowane linie zabudowy. Ponadto część wskazanych stref ochrony widoku wykracza poza granice planu.

- 2) **uwaga dotyczy:** Uwagi do rysunku planu. Zmniejszenie – ograniczenie wysokości budynku w polach E i F do max 25 m – kompozycja urbanistyczne nie wymaga tworzenia nowych dominant wysokościowych i architektonicznych w tym rejonie. Kontekst historyczny jest tutaj wartością nadrzędną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter. Od historycznego wnętrza wysokość budynków w polach inwestycyjnych E i F została obniżona do 25 m. Ponadto budynek narożny zlokalizowany w polu inwestycyjnym F został wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu. Jego ściśle określone liniami zabudowy gabaryty wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze, natomiast zaproponowane wycofanie elewacji od strony ulicy Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku. Natomiast w polu inwestycyjnym E odsunięto nową zabudowę od zabytkowej tkanki i wprowadzono podcień na 2 kondygnacje, aby dodatkowo ją wyeksponować.

- 3) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu. Par. 4, p 2), b) należy dodać "oraz na terenie 4MW/U i 5MW/U na elewacji od wschodu i od zachodu". Prawidłowy zapis dotyczący pól B i C należy rozszerzyć na tereny 4MW/U i 5MW/U odnoszący się do elewacji wschodniej i zachodniej (odpowiednio) dla budynków przy ulicy Podgórze.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przywołany w uwadze § 4 pkt 2 lit. b dotyczy zakazu lokalizacji balkonów od strony strefy ochrony widoku na terenie 1MW/U. W uwadze postulowane jest wprowadzenie takiego zakazu również na terenach 4 i 5MW/U. Na terenach 4 i 5MW/U dopuszczono wysunięcie balkonów i wykuszy jedynie na 1,5 m i dodatkowo ograniczono je do 30% długości elewacji. Dodatkowo na terenie 4MW/U linie zabudowy są odsunięte o minimum 9 m od linii rozgraniczającej.

- 4) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu: Par. 4, p.6), g).dot zakazu lokalizacji na terenach 5MW/U i 1ZP ”ogródków gastronomicznych i obiektów związanych z urządzaniem imprez okolicznościowych ze względu na uciążliwość otoczenia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Podczas I wyłożenia do publicznego wglądu uwzględniono uwagę o nielokalizowaniu ogródków gastronomicznych dla terenu 1ZP. Dopuszczenie jest możliwe dla terenu 5MW/U.

- 5) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu. par.10 p. 6), b), wysokość nowych budynków ustalić na max. 22m co pozwala na budynek 5 lub 6- cio kondygnacyjny w zależności od funkcji i uwzględnia par.4, p1) i par.5, p.1) oraz par.6, p.1), p.2, a) ze uwagi na ochronę panoramy Wzgórza św. Wojciecha oraz historycznie ukształtowanego układu przestrzennego. Parametr wysokości budynków ma w tym przypadku podstawowe znaczenie dla spełnienia zapisów par. 4, 5 i 6. Różnica poziomów terenu u podstawy Wzgórza św. Wojciecha i jego korony wynosi zaledwie 15.5.m (58.00 m n.p.m. i 78.60 m n.p.m.) a więc postulat max. wysokości budynków 22.0 m pozwoli jeszcze na ochronę panoramy Wzgórza z kościołem Św. Wojciecha jako dominanty przestrzennej. Jako współcześnie działający Decydenci nie mamy prawa stawiać doraźnego interesu ponad wartości zapisane w genius loci tego miejsca.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przywołany w uwadze § 10 pkt 6 dotyczy wysokości na terenie 1MW/U. Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. W planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag z I wyłożenia zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha.

- 6) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu. par.10 c) p.6), b) zmniejszenie wysokości w polach E i F do 25 m.- kompozycja urbanistyczna nie wymaga tworzenia nowych dominant w tym rejonie, budynki wyższe oraz prawdopodobnie o innej architekturze zakłócać ład przestrzenny.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przywołany w uwadze § 10 pkt 6 dotyczy wysokości na terenie 1MW/U. Dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter. Od historycznego wnętrza wysokość budynków w polach inwestycyjnych E i F została obniżona do 25 m.

- 7) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu. par.12 p.2), a) i b) zdecydowanie należy nie dopuścić stosowania balkonów i tarasów (orientacja północna elewacji).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Przywołany w uwadze § 12 odnosi się do terenu 5MW/U. Na elewacji budynku zlokalizowanej od strony terenu 1ZP balkony nie są dopuszczone. W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego. Na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

- 8) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu. par.12 p.7), a) i b) stała wysokość zabudowy 17m. Niezrozumiałe, astrukturalne, nie poparte logiczną argumentacją podzielenie zabudowy wzdłuż terenu 1ZP domykający kwartał zabudowy na wspólnej wysokości 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji (różnica wynosi 3.5 m). Jedyne możliwe przewyższenie może dotyczyć narożnika z ulicą św. Wojciecha nawiązując do zabudowy istniejącej a dalej wysokość max. 17 m jako wspólny wyznacznik wysokościowy dla całego kwartału 5MW/U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przywołany w uwadze § 12 pkt 7 odnosi się do wysokości zabudowy na terenie 5MW/U. Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwi spójne domknięcie tej pierzei. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech. Poza tą strefą ustalono wysokość zabudowy jako nie większą niż 17 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych.

- 9) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu. Par.16 p.2),,3), 7) Droga oznaczona symbolem 1KD-L nie powinna być drogą publiczną. Zapis ten nadaje jej potencjalną funkcję tranzytu lub skrótu, Plan miejscowy nie potrafi zapisać sposobu użytkowania i organizacji ruchu, stąd bardzo ważny postulat, aby była to droga wewnętrzna zarządzana przez Zarządcę tego obszaru. Pozwoli to na kontrolę dojazdów, sposób wjazdu i wyjazdu uwzględniający uwarunkowania zewnętrzne.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nadanie drodze 1KD-L statusu drogi publicznej stanowi gwarant zapewnienia jej ogólnodostępnego charakteru także dla użytkowników ruchu pieszego i rowerowego. Droga ta zapewnia dostęp do terenów położonych po obu stronach, więc przy statusie drogi wewnętrznej z założenia nie mogłaby być zarządzana przez jednego zarządcę. Regulacje z zakresu organizacji ruchu i zarządzania drogami, z uwagi na potrzeby elastycznych modyfikacji rozwiązań, nie mogą być sztywno regulowane w dokumencie uchwalanym na lata, jakim jest plan miejscowy.

- 10) **uwaga dotyczy:** Uwagi do tekstu uchwały planu. Par.16 M.p.z.p nie uwzględnia zwiększonego obciążenia ruchem samochodów wynikającym z projektowanej inwestycji. Należy mieć na uwadze, że obecnie ulice Północna, Garbary i Solna mają charakter tranzytowy, przenoszą ruch międzydzielnicowy są na granicy przepełnienia. Każdy remont, każda kolizja generuje ogromne korki. Stąd postulat wykraczający poza plan - najwyższy czas, aby pomyśleć o trasie wzdłuż Warty, jak wynikało to np. z pracy nagrodzonej I nagroda w konkursowej na zagospodarowanie Chwaliszewa

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza granice planu.

7. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) uwaga dotyczy:** Uwagi nieuwzględnione - obszar Starej Rzeźni: Układ zabudowy - uwagi nieuwzględnione: (str.12 prezentacji) ZACHOWANIE 3 HISTORYCZNYCH HAL - Wariant odrzucony, z pełnym przekonaniem najbliższy oczekiwanej i właściwej relacji pomiędzy terenem Rzeźni a obszarem ZP i bryłą Muzeum Powstania Wielkopolskiego (w budowie), jednakże pod warunkiem usunięcia planowanego budynku w formie C, tworzącego środkowy odcinek zachodniej pierzei zabudowy. Usunięcie tej wielkogabarytowej przeszkody wspólnie otworzyłoby wgląd z obu terenów w zagospodarowanie i formy skonstruowanych stylistycznie i użytkowo obiektów architektonicznych i zieleni. Konsekwencją takiego rozwiązania byłby swoisty dialog historycznych zabytkowych i współczesnych form obiektów architektonicznych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W trakcie I wyłożenia uwzględniono uwagę w zakresie zachowania środkowej hali i ograniczenia zabudowy w polu inwestycyjnym B, co pozwoliło na lepsze wyeksponowanie widoku w kierunku Wzgórza Świętego Wojciecha i stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego. W odniesieniu do pozostałych hal zachowuje się ich pierwotny kształt wynikający z projektu Felixa Moritza.

Rezygnacja z zabudowy w polu inwestycyjnym C wpłynie niewłaściwie na kształtowanie pierzei zabudowy zarówno ulicy Grochowe Łąki, jak i nowo projektowanej ulicy (1KD-L).

- 2) uwaga dotyczy:** Wysokość zabudowy - uwagi nieuwzględnione (str. 14)

- 15 m od strony Wzgórza Św. Wojciecha i 21m wzdłuż ul. Grochowe Łąki - NIE
- ok. 22 m wzdłuż ul. Grochowe Łąki oraz obniżenie zabudowy wzdłuż ul. „Nowej Zachodniej”, wzdłuż ul. Północnej oraz budynku narożnego ul.Garbary/Północna - NIE
- zabudowa oceniana jako przeskalowana - NIE
- Obniżenie budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Północnej – NIE

Forma udzielonej odpowiedzi NIE w stosunku do gabarytów- wysokości zabudowy nie została poparta żadnym uzasadnieniem merytorycznym. W istocie ma charakter autorytatywnej administracyjnej decyzji, której jedyną przesłanką jest jak się wydaje jej komercyjny wymiar, dodatkowa ilość powierzchni użytkowej. Obszar Rzeźni i styku z zabytkowymi zespołami urbanistycznymi nie jest najlepszym miejscem do

eksperymentowania, jeśli w ogóle jest to właściwe słowo, z intensywnością i wysokością zabudowy.

Szczególnie dotkliwym skutkiem takiego stanowiska odrzucającego argumentację o charakterze merytorycznym, jest utrzymanie budynku narożnego o wysokości 30m na skrzyżowaniu ulic Garbary i Północnej, całkowicie zamykającego wgląd w teren zespołu Rzeźni. Zastanawiające jest też uparte trwanie przy formie i wysokości budynku na planie litery H, obcej stylistycznie, generującej ogromną masę demolującą skalę zabudowy przemysłowej. Oba te fakty stanowią błąd formalny w kształtowaniu przestrzeni urbanistycznej w kontekście chronionego założenia przemysłowego kompleksu Rzeźni i wzgórza św. Wojciecha.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęta w planie wysokość zabudowy nawiązuje do tej już istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, ponadto wprowadzono w planie szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter. Od historycznego wnętrza wysokość jest obniżona do 25 m. Ponadto budynek narożny został wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu. Ściśle określone liniami zabudowy gabaryty w polu inwestycyjnym F wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze. Zaproponowane wycofanie elewacji od strony ulicy Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku. Natomiast w polu inwestycyjnym E odsunięto nową zabudowę od zabytkowej tkanki i wprowadzono podcień na 2 kondygnacje, aby dodatkowo ją wyeksponować.

- 3) uwaga dotyczy:** Kształtowanie elewacji na terenie 5MW/U: (str. 22). Rezygnacja ze strefy podcienia – NIE, zakaz zabudowy w granicy działki budowlanej - NIE

Dyspozycja przestrzenna terenu 5MW/U, która de facto ma potwierdzenie w widoku pierzei na prezentacji MPU (p.2 str.22) pokazuje, że bryła na analizowanym terenie jest przewymiarowana a szósta kondygnacja w zderzeniu z istniejącym budynkiem jest błędem formalnym. Poziom gzymsu budynku istniejącego zdecydowanie różni się z poziomami budynku dopuszczonego przez plan. Stwarza to istotne przewymiarowanie na styku z istniejącym budynkiem a w szczególności z budynkiem klasztoru. Strefa wycofanej elewacji (1.5m) nie wynika z żadnych przesłanek

historycznego kontekstu. Proponowany zapis planu budzi pewną konsternację, jeśli odniesiemy go do wysokości budynku pomiędzy ul. św. Wojciech a ul. Działową, który powstał w końcu lat 90, a który został zrealizowany na podstawie wytycznych tego samego Urzędu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W odniesieniu do wysokości zabudowy dopuszczonej na terenie 5MW/U poprzez łączne spełnienie wymogów w zakresie określenia jej wysokości w nawiązaniu do budynków w sąsiedztwie oraz zapisy o: *dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych*, a także o *ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* plan gwarantuje powstanie spójnej zabudowy. Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwi spójne domknięcie tej pierzei. Obniżenie wysokości zabudowy skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech.

Zapis mówiący o nakazie wycofania pierwszej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 1,5 m od linii zabudowy powiększa przestrzeń terenu 1ZP, a jednocześnie wpływa pozytywnie na sposób kształtowania elewacji, która została wskazana jako elewacja eksponowana.

4) uwaga dotyczy: Skrzyżowanie ul. Garbary i ul. Północnej: (Str. 16)

- Rezygnacja z zabudowy flankującej wejście główne przy skrzyżowaniu ul. Północnej i ul. Garbary - NIE
- Dostosowanie gabarytów do skali budynków frontowych - NIE

MODEL PROJEKT. Oba te fakty - odrzucenie wniosków o obniżenie zabudowy - stanowią błąd formalny w kształtowaniu przestrzeni urbanistycznej w kontekście objętego ochroną konserwatorską założenia przemysłowego kompleksu Rzeźni. Skomplikowana złożona forma budynku H stanowi istotny dysonans i konkurencję z i dla addytywnych form zabudowy historycznej (jw.).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na 30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter. Od

historycznego wnętrza wysokość jest obniżona do 25 m. Ponadto budynek narożny został wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu. Ściśle określone liniami zabudowy gabaryty w polu inwestycyjnym F wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze. Zaproponowane wycofanie elewacji od strony ulicy Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku. Natomiast w polu inwestycyjnym E odsunięto nową zabudowę od zabytkowej tkanki i wprowadzono podcień na 2 kondygnacje, aby dodatkowo ją wyeksponować.

5) uwaga dotyczy: Analizy ruchu samochodowego dla projektowanej drogi lokalnej
dobowe obciążenie sieci ruchem samochodowym (str. 32)

2023 - powiązania piesze 2023 — KD-L dwukierunkowa

Wyznaczona dwukierunkowa droga:

- -zdecydowanie odciąża układ ul. Garbary
- na skrzyżowaniu z ul. Północną stanowi główny kierunek dostępu do terenu inwestycji z poziomu planowanej I Ramy,
- nie przejmuje ruchu samochodowego związanego z obszarem zewnętrznym.

Jedynym jak się wydaje argumentem za takim rozwiązaniem drogi KD-L są zamieszczone schematy-warianty z opisanymi potokami ruchów. Jak widać odciążenie ruchu w kierunku ul. Garbary nie jest aż tak istotne natomiast rozwiązanie to generuje znaczny potok ruchu stanowiącego „skrót” w kierunku skrzyżowania ulic Garbary - Solna. Rozwiązanie to w zasadniczy jednak sposób będzie odcinało swobodny przepływ osób pomiędzy zabytkowymi przestrzeniami Rzeźni a obszarem zieleni publicznej i Muzeum. Nie wykluczone, że w godzinach szczytów pojawią się tam kolejki samochodów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wskazuje linie rozgraniczające drogi 1KD-L i ustala lokalizację jezdni, obustronnych chodników oraz wprowadza wymóg stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym rozwiązań typu „woonerf”, oraz dopuszczenie zmniejszenia parametrów szerokości dla jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu. W obszarze centrum wdrażane są rozwiązania systemowe związane z ograniczeniem ruchu samochodowego i parkowania, co wiąże się z obszarowymi zmianami w zakresie organizacji ruchu w ramach sieci drogowej. Ze

względu na charakter dokumentu jakim jest plan miejscowy nie można w nim przesądzać o konkretnych rozwiązaniach z zakresu organizacji ruchu.

- 6) uwaga dotyczy:** Pozwalam sobie z całą mocą zwrócić uwagę i podkreślić, że w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków likwidacja niektórych obiektów lub ich części jest niezrozumiała. Ponadto z punktu widzenia celów ochrony konserwatorskiej podlegają jej zespół, jego przestrzeń, relacje przestrzenne pomiędzy obiektami a nie wyłącznie same obiekty. Zadaniem rewitalizacji nie jest zatem wyłącznie ochrona obiektów architektonicznych ale ochrona kompleksu jako ich układu i wzajemnych powiązań, charakterystycznych wewnętrznych przestrzeni i szczególnego wyjątkowego klimatu zespołu kształtowanego poprzez rozwiązania materiałowe, stylistyczne, skalę itp. Dowolna, nie przekonująca i nie poparta analizą implementacja obcych układów i form zabudowy planowanej budzi wątpliwości w zakresie trafnej realizacji zadań ochrony konserwatorskiej, ochrony wartości postindustrialnego kompleksu i zabytkowego kontekstu.

Zwracam się z apelem o nadanie, w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, ochronie dziedzictwa materialnego i dziedzictwa kulturowego stanowiących istotny komponent zadań w zakresie polityki przestrzennej Samorządu, właściwego i należytego priorytetu

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zakłada ochronę obiektów zabytkowych, szczegółowo odnosząc się do tego w ustaleniach § 6. Projekt planu został uzgodniony przez Konserwatora Zabytków.

8. Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział Poznań

- 1) uwaga dotyczy:** Na szczególną uwagę zasługuje forma zabudowy przy skrzyżowaniu ulic Północnej i Garbary, z której to należałoby zrezygnować zastępując ją terenem zielonym podkreślającym ośiową kompozycję rzeźni od strony ul. Garbary. Ewentualną dopuszczoną w tym miejscu zabudowę należałoby zdecydowanie ograniczyć i wycofać do linii budynków historycznych, w oparciu o pogłębioną analizę przestrzenną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie narożnik ulic Północnej i Garbary został zaakcentowany budynkiem zlokalizowanym w polu inwestycyjnym F. Przyjęto założenie, że dwa budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Północnej mają spójnie określoną wysokość na

30 m z uwagi na ich planowany usługowy charakter i potrzebę realizacji kondygnacji technicznej. Do planu wprowadzono szereg rozwiązań pozwalających na wpisanie bryły budynku w istniejący kontekst przestrzenny. Ściśle określone liniami zabudowy gabaryty wynikają z analizy proporcji budynków istniejących i projektowanych w tym obszarze, natomiast zaproponowane wycofanie elewacji od strony ulicy Północnej pozwoli na uzyskanie smukłości bryły projektowanego budynku. Od historycznego wnętrza wysokość budynku została obniżona do 25 m. Ponadto został on wycofany od strony ulicy Garbary, aby zwiększyć ekspozycję na zabudowę historyczną i umożliwić wprowadzenie zieleni na jego przedpolu.

- 2) **uwaga dotyczy:** Podtrzymujemy także swoje stanowisko dotyczące wysokości i intensywności zabudowy, a także kształtowania zabudowy dostosowując ją do widoków i otwarć na ważne dominanty przestrzenne.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wprowadzone ustalenia uwzględniają parametry zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, w planie zawarto też szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi. Poprzez ukształtowanie linii zabudowy oraz wskazanie osi, stref ochrony widoku oraz stref wycofanych elewacji plan umożliwia wgląd do wnętrza Starej Rzeźni i nawiązanie relacji z zabudową historyczną. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag z I wyłożenia zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha, a w drugą stronę umożliwiając szeroki wgląd w obszar Starej Rzeźni.

- 3) **uwaga dotyczy:** Ponadto przyłączamy się do uwag *osoby fizycznej* dotyczących zapisów kształtujących formę zabudowy, jej intensywność, wysokość, formy dachów dla terenu 5MW/U, wnioskujemy o wycofanie linii zabudowy i rezygnację ze strefy podwyższonej wysokości zabudowy oraz o poszerzenie terenu 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy i określone w niej parametry wynikają z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwiają spójne domknięcie tej pierzei. Ostatnia kondygnacja od strony ulicy Święty Wojciech została wycofana o 3 m. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję

ulicy Święty Wojciech. W odniesieniu do dachów, wzdłuż ulicy Święty Wojciech zlokalizowane są zarówno budynki z dachami płaskimi, jak i stromymi. Określenie maksymalnej wysokości oraz zapis o *dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych*, a także zapis o *ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* powodują, że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

Ustalony procent zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnej wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który z uwagi na parametry terenu został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Parametry zabudowy dodatkowo ograniczone są ustaleniami związanymi z intensywnością zabudowy.

Wyznaczony teren 1ZP ma szerokość 8-10 m i wynika z parametrów działki nr 25/07/51, która zostaje pod zabudowę, na terenie 5MW/U.

- 4) **uwaga dotyczy:** Wnioskujemy także o utworzeniu traktu pieszego na granicy obszarów 4MW/U i 5MW/U łączącego obszary 2ZP i KD-D po śladzie historycznym traktu św. Wojciecha łączącym park z ulicą Podgórze.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby нефunkcjonalne ze względu na ich geometrię. Przywrócenie drogi łącznikowej kx i jej poszerzenie ze względu na istniejące zagospodarowanie musiałoby się odbyć kosztem właściciela działek, z których już wydzielono teren 1ZP. Trakt pieszy wyznaczony w ramach terenów 1ZP i 2ZP, wraz z terenami dróg 2KD-L i 1KD-L, umożliwi połączenie piesze ulicy Święty Wojciech z ulicą Garbary. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych. Wnioskowane w uwadze przejście było kwestionowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8. Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte oraz wprowadzono strefę ochrony widoku. Dodatkowo uchwałę

uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu historycznego traktu św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem w ramach terenu 1ZP.

- 5) **uwaga dotyczy:** Uwaga osoby fizycznej dołączona do pisma SARP. Wnoszę o zmianę w §12 pkt 7a,b w zakresie wysokości i zakresu strefy podwyższonej wysokości ww. fragmentu 5MW/U, wnoszę o obniżenie wysokości całego narożnika do IV kondygnacji i ograniczeniu wysokości oraz zasięgu „strefy podwyższonej wysokości” do V kondygnacji na szerokość kamienicy na działce nr 26 z zapisem o wycofaniu ostatniej kondygnacji (V) i dostosowaniu jej kształtu do istniejącego dachu stromego budynku na działce nr 26.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy i określone w niej parametry wynikają z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwiającą spójne domknięcie tej pierzei. Ostatnia kondygnacja od strony ulicy Święty Wojciech została wycofana o 3 m. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech. W odniesieniu do dachów, wzdłuż ulicy Święty Wojciech zlokalizowane są zarówno budynki z dachami płaskimi, jak i stromymi. Określenie maksymalnej wysokości oraz zapis o *dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych*, a także zapis o *ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* powodują, że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

- 6) **uwaga dotyczy:** Uwaga osoby fizycznej dołączona do pisma SARP. Wnoszę o zmianę w §12 pkt 10 o dodatkowy zapis, że nie dotyczy to zabudowy narożnikowej 5MW/U, tzn. znaczy zabudowy przy ul. Św. Wojciech i wzdłuż terenu oznaczonego 1ZP wnoszę o precyzyjny zapis jak wyżej w pkt 1 dla tego fragmentu planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy § 12 należy czytać łącznie. Celem planu było takie sformułowanie zapisów, aby zagwarantować powstanie spójnej zabudowy i domknięcie pierzei ulicy Święty Wojciech. Przyjęcie uwagi skutkowałoby

utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech.

- 7) **uwaga dotyczy:** Uwaga osoby fizycznej dołączona do pisma SARP. Wnioskuje o zmianę w §15 pkt 9 a w zakresie miejsc postojowych na zapis dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 10 na każde 10 mieszkań.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Część terenu 5MW/U, została umniejszona na rzecz terenu 1ZP (zieleni urządzonej z ciągiem pieszym) o ok 20% wobec wcześniejszych koncepcji. Ograniczono tym samym rzut powierzchni zabudowy oraz możliwość zabezpieczenia miejsc parkingowych w ramach kondygnacji podziemnej obiektu. Z uwagi na istotne ograniczenie paramentów działki 51/07/25, zasadne było obniżenie wymogów parkingowych do min. 8 stanowisk postojowych dla samochodów na 10 lokali mieszkalnych.

- 8) **uwaga dotyczy:** Uwaga osoby fizycznej dołączona do pisma SARP. Wnioskuje o wprowadzenie na tym obszarze (5MW/U przylegającym do 1ZP) zakazu realizowania tarasów na dachach.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego. Na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

- 9) **uwaga dotyczy:** Uwaga osoby fizycznej dołączona do pisma SARP. Wnioskuje o wprowadzenie zapisu dla 5MW/U o powiększeniu powierzchni biologicznie czynnej z 10% na 30%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który z uwagi na parametry terenu (wydzielenie terenu 1ZP) został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

- 10) uwaga dotyczy:** Uwaga osoby fizycznej dołączona do pisma SARP. Wnoszę o obniżenie wysokości fragmentu 5MW/U na działce nr 25 i wzdłuż pasa zieleni 1ZP do 17m i IV kondygnacji, z V kondygnacją wycofaną na szerokość kamienicy frontowej na działce nr 26 ze względu na zapisy w tekście uchwały i zapisy mapy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego – część B zatwierdzonego w 2016 roku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwia spójne domknięcie tej pierzei. Na pozostałej części terenu 5MW/U ustalono wysokość jako nie większą niż 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych. Została ona określona na podstawie parametrów istniejącej zabudowy i zapisana spójnie dla terenów 4 i 5MW/U. Przyjęte parametry mają na celu zasłonięcie ścian bocznych oficyn budynków, tak aby nie górowały one ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeje ulic Święty Wojciech i Podgórze

- 11) uwaga dotyczy:** Uwaga osoby fizycznej dołączona do pisma SARP. Wnoszę o wprowadzenie zapisu o obligatoryjnym utworzeniu traktu pieszego na obszarze 5MW/U łączącego obszary 2ZP i KD-D po śladzie historycznym traktu Św. Wojciecha łączącym park z ulicą Podgórze.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby niefunkcjonalne ze względu na ich geometrię. Przywrócenie drogi łącznikowej kx i jej poszerzenie ze względu na istniejące zagospodarowanie musiałoby się odbyć kosztem właściciela działek, z których już wydzielono teren 1ZP. Trakt pieszy wyznaczony w ramach terenów 1ZP i 2ZP, wraz z terenami dróg 2KD-L i 1KD-L umożliwi połączenie piesze ulicy Święty Wojciech z ulicą Garbary. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to

powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych. Wnioskowane w uwadze przejście było kwestionowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8. Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte oraz wprowadzono strefę ochrony widoku. Dodatkowo uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu historycznego traktu św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

9. Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie Rowerowy Poznań - „Sekcja Rowerzystów Miejskich”.

- 1) uwaga dotyczy:** Na terenie 1KD-L (obr. 51, ark. 04, dz. 4/1, 3/6 oraz 2/2) nakazać lokalizację elementów infrastruktury i organizacji ruchu charakterystycznych dla ulicy typu woonerf.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W zapisach planu dla terenu 1KD-L ustala się stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu oraz lokalizację drogi dla rowerów lub innych rozwiązań dla ruchu rowerowego. Ww. zapisy pozwalają na wprowadzenie rozwiązania typu „woonerf”, jednak z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan miejscowy nie można w nim jednoznacznie przesądzać o konkretnych rozwiązaniach z zakresu organizacji ruchu. Niezależnie od powyższego w uchwale skorygowano zapis na następujący: (...) *na terenie 1KD-L ustala się stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym dopuszcza się zastosowanie rozwiązań typu „woonerf”*.

- 2) uwaga dotyczy:** Na terenie 2KD-L (obr. 51, ark. 04, dz. 7/2) nakazać lokalizację drogi dla rowerów (DDR).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W zapisach planu dla terenu 2KD-L ustala się lokalizację drogi dla rowerów lub innych rozwiązań dla ruchu rowerowego oraz dopuszcza się stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu. Na terenie 2KD-L ustalono także ochronę istniejącego rzędu drzew, co może mieć wpływ na kształtowanie przekroju pasa drogowego, stąd w planie nie ograniczono się do jednego rozwiązania w formie drogi dla rowerów.

10. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Mieszkam w budynku ul. Działowa 22/8. Korzystając z trwającego do dzisiaj 9 lutego 2024 zbierania uwag do C1pb - projektu mpzp "w rejonie ulic Bóżniczej i Północnej" - część B w Poznaniu, chciałbym zaprotestować przeciwko planowanej wysokości zabudowy na terenie 5MW/U od strony ul. Św. Wojciech, zaraz przy projektowanym pasie zieleni 1ZP, dokładnie na przeciwko okien mojego mieszkania. Powodem jest zacienienie mojego mieszkania, jak również okien sąsiadów mieszkających poniżej, spowodowane tak znaczną wysokością potencjalnej zabudowy (zrzut z map Google z oznaczonym moim mieszkaniem w załączniku).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy i określone w niej parametry wynikają z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwiają spójne domknięcie tej pierzei. Ostatnia kondygnacja od strony ulicy Święty Wojciech została wycofana o 3 m. Obniżenie wysokości zabudowy skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech. Projektowany budynek musi spełniać wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym w zakresie nasłonecznienia, co będzie weryfikowane na etapie pozwolenia na budowę.

11. Zgłaszający uwagi: Klasztor Sióstr Karmelitanek Bosych poprzez pełnomocnika Małgorzatę Heller-Kaczmarską z: KANCELARIA ADWOKACKA Małgorzata Heller-Kaczmarska, Adam Kaczmarski, Tomasz Gostyński.

- 1) **uwaga dotyczy:** W odniesieniu do zmian dokonanych w § 4 pkt 1 projektu uchwały wskazać należy, że wbrew wskazanym w § 4 założeniom projektu planu jego rzeczywista treść w żadnej mierze nie realizuje ustalenia płynącego z wskazanego założenia. Przeciwnie, realizacja planu w projektowanej formie doprowadzi do dewastacji Wzgórza św. Wojciecha, oraz zniweluje dominantę przestrzenną wobec możliwości - zgodnie z projektowanym planem - posadowienia w okolicy wielokondygnacyjnych budynków zaburzających całkowicie ład przestrzenny, nie wspominając już o całkowitym naruszeniu podstawowych zasad ochrony widoku. Założenia planu w istocie sprzeczne są wewnętrznie wobec zawartej w § 2 definicji

strefy ochrony widoku - jako obszaru o specjalnych zasadach zagospodarowania podkreślający widok na dominantę przestrzenną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie wskazano najistotniejsze strefy i osie widokowe. Dodatkowo na skutek uwzględnienia uwag z I wyłożenia zrezygnowano z części zabudowy w polu inwestycyjnym B, otwierając tym samym widok na Wzgórze Świętego Wojciecha oraz w kierunku projektowanego Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

- 2) **uwaga dotyczy:** W odniesieniu do zmian poczynionych w § 6 projektu uchwały wskazać należy, że treść i założenia projektowanego planu sprzeczne są z powołanym aktem prawa powszechnie obowiązującego i jako takie nie mogą się ostać. (Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. Dz.U. 2008 nr 219 poz. 1401). Treść i założenia planu, przewidujące zabudowę kompleksu historycznego chronionego nie tylko aktem prawa powszechnie obowiązującego, ale także niżej powołanym w projekcie instrumentami ochronnymi, stoi z nimi w oczywistej sprzeczności.(...) Zrealizowanie złożenia projektowanego planu doprowadzi do całkowitej zmiany charakteru obszaru objętego planem (oraz szczególną ochroną prawną) – z obszaru nadzwyczaj cennego historycznie, o funkcjach społecznych, sakralnych i kulturowych, na obszar wielkiego osiedla mieszkalnego i centrum rozrywki. Powyższe nie sposób pogodzić z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym, innymi aktami powszechnie obowiązującymi (w tym w zakresie ochrony zabytków), ale także z samymi „teoretycznymi założeniami” projektowanego planu. Plan zatem w przedstawionej wersji jest wewnętrznie sprzeczny, albowiem realizacja szczegółowych założeń w zakresie zabudowy i jej charakteru w żadnej mierze nie daje pogodzić się z założeniami planu w zakresie ochrony zabytków, ochrony terenów o szczególnej wartości kulturowej i historycznej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W treści § 6 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazano wszystkie formy ochrony występujące na obszarze opracowania, wskazując jednocześnie zasady tej ochrony. Plan został uzgodniony przez właściwego konserwatora zabytków.

- 3) **uwaga dotyczy:** Niedopuszczalne i nieuzasadnione jest dokonanie zmiany względem uprzednio przedstawianych projektów skutkującą brakiem publicznego przejścia między terenem 2ZP a ul. Podgórze, i włączenie miejskich działek 32/1 i 32/3 do teren 5MW/U, oraz zajęcie fragmentu terenu ogrodu Klasztoru Sióstr Karmelitanek

projektowanym terenem 1ZP, który to teren obecnie jest przypuszczalnie pozostałością historycznej średniowiecznej drogi. W tym miejscu wskazano wprowadzić oś widokową, ale dopuszczono stosowanie wykuszy o szer. do 1,5 m. Niedopuszczalna jest likwidacja działek miejskich obejmujących historyczny trakt i włączenie tego obszaru do terenu mieszkaniowego 5MW/U.

Byłoby to zniszczenie utrwalonego w przestrzeni historycznego układu dróg, który należy do najważniejszych elementów dziedzictwa.

Zaprojektowanie w planie publicznego przejścia między terenem 2ZP a ul. Podgórze i wyłączenie miejskich działek 32/1 i 32/3 z terenu 5MW/U - przywrócenie drogi łącznikowej kx między ul. Podgórze a terenem 2ZP, równocześnie z poszerzeniem obszaru działek miejskich - zgodnie z wnioskiem zgłoszonym w pkt. 1.9.2.4., oraz zaprojektowanie ciągów pieszych - nienaruszających prawa własności i innych praw chronionych przepisami krajowymi i umowami międzynarodowymi - w odniesieniu do terenu Klasztoru Sióstr Karmelitanek. Niedopuszczalne jest zajęcie fragmentu terenu ogrodu Klasztoru Sióstr Karmelitanek na teren 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na wyznaczenie terenu 1ZP zrezygnowano z wyznaczania drogi pieszej kx, gdyż funkcjonalnie korzystniejsze jest połączenie piesze poprzez wyznaczony teren zieleni. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych.

Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby niefunkcjonalne ze względu na ich geometrię. Natomiast z uwagi na istniejące zagospodarowanie jego poszerzenie musiałoby odbyć się kosztem właściciela działek, z których wydzielono teren 1ZP. Ponadto przebieg przejścia kx był kwestionowany przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8.

Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte, a dodatkowo wprowadzono strefę ochrony widoku. Uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu dawnej drogi św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

Z terenu sióstr karmelitanek pod teren 1ZP przeznaczono ok. 100 m², jest to niezbędne dla połączenia terenu 1 i 2ZP oraz wytyczenia połączenia pieszego z terenem 2ZP z uwagi m.in. na spadki terenu.

- 4) **uwaga dotyczy:** Kwestionowanie dopuszczenia lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej - vide § 12 pkt 2 lit. d projektu uchwały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu uzupełnienia pierzei ulic Święty Wojciech i Podgórze (służącego likwidacji ślepych ścian) dopuszczono lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej, co jest zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 12 ust. 2 i ust. 3).

- 5) **uwaga dotyczy:** Niezrozumiałe i nieuzasadnione jest projektowanie powierzchni zabudowy terenu na 80%. Zwiększenie intensywności zabudowy w porównaniu z projektami z 2022 roku z 75% do 80%. Zmiana uchwały w zakresie § 12 pkt 5 i 6 poprzez określenie powierzchni zabudowy na maksymalnie 60% i udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Procent zabudowy został zwiększony z uwagi na wydzielenie terenu 1ZP. Ustalony procent zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnej wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który ze względu na ukształtowanie i parametry terenu został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Istotnym parametrem, który należy spełnić jest też wskazana w planie maksymalna intensywność zabudowy.

- 6) **uwaga dotyczy:** Proponowana w projekcie planu wysokość dla terenu 5MW/U dopuszcza zabudowę do VI kondygnacji naziemnych z dominantą wysokościową do 21,5 m oraz intensywną zabudowę działki do 80% powierzchni. Taka skala zabudowy w najbliższym otoczeniu Klasztoru dewaluuje zespół architektoniczny, zaburzając proporcje oraz zmieniając chroniony od lat układ przestrzenny.

Zapisy uchwały i planu zaburzają układ przestrzenny zabytkowego zespołu na szczycie Wzgórza i pozwalają na zaprojektowanie w tym miejscu budynku o długości 60 m, który na długości 30 m (wzdłuż terenu) przy kościele Św. Wojciecha i klasztoru Sióstr Karmelitanek) będzie miał wysokość 21,5 m, czyli VI kondygnacji nadziemnych, dalej na długości 30 m będzie miał wysokość 17m i V kondygnacji nadziemnych. Tak wysoka, agresywna zabudowa zaburzy relacje między oboma

zespołami sakralnymi na Wzgórzu, będzie widoczna od strony Cmentarza Zasłużonych, w perspektywach ulicy św. Wojciech.

Ta sama kamienica do której miałaby się dostosować wysokością projektowana zabudowa (działka nr 26) na przeciwległym szczycie nad sąsiadującą zabudową na działce nr 25 o 4,5m (88.50m n.p.m na dz. nr 26, 84.04m n.p.m dz. nr 27) i szczyt kamienicy jest widoczny z perspektywy ulicy. W zabudowie Starego Miasta takie wzajemne przestawianie szczytów kamienic jest oczywiste, albowiem taki ma charakter ta zabudowa. W zakresie całego terenu 5MW/U konieczne są następujące zmiany w projekcie:

- wykreślenie z uchwały zapisu par. 12 pkt 7a i 7b,
- zastąpienie w/w zapisów poprzez ustanowienie jednolitej wysokości zabudowy dla terenu 5MW/U i określenie jej na nie więcej niż cztery kondygnacje naziemne i wysokość zabudowy do 15 metrów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Parametry zabudowy w zakresie wysokości nawiązują do parametrów tej już istniejącej w sąsiedztwie. Ustalony procent wynika z konieczności spełnienia zapisanego w planie normatywu parkingowego, który z uwagi na ukształtowanie i parametry terenu został dopuszczony do realizacji również w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Istotnym parametrem, który należy spełnić jest też wskazana w planie maksymalna intensywność zabudowy. Kluczową kwestią jest wyznaczenie terenu 1ZP, który odsuwa planowaną zabudowę na terenie 5MW/U od istniejących zabudowań klasztoru karmelitanek, co pozytywnie wpływa na kształtowanie relacji przestrzennych pomiędzy tymi terenami.

Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwi spójne domknięcie tej pierzei. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utrwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech.

- 7) **uwaga dotyczy:** Poprzez brak określenia w projekcie uchwały obowiązującej geometrii dachu budynku położonego przy granicy terenu 1ZP w przypadku zabudowania działki granicznej terenu 5MW/U w obszarze podwyższonej zabudowy co bezpośrednio i skrajnie negatywnie wpłynie na nieruchomość należącą do Klasztoru. Budynek klasztoru od strony obszaru 5MW/U posiada okna dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały. Projektowana zabudowa znacznie

zacienia działkę i pomieszczenia klasztoru, co jest dodatkowo niezgodne z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§13 Rozporządzenia).

Wykreślenie zapisu § 12 pkt 9-wzakresie dowolnej geometrii dachu dla wszystkich budowli- wobec konieczności realizacji pkt. (poniżej);

Zamieszczenie w treści uchwały zapisu wykluczającego w obszarze działki nr 25 dowolnej geometrii dachu, poprzez zamieszczenie zapisu o obowiązywaniu stromej geometrii dachu budynku sąsiadującego z terenem 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projektowany budynek musi spełniać wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym w zakresie nasłonecznienia, co będzie weryfikowane na etapie pozwolenia na budowę. Wzdłuż ulicy Święty Wojciech zlokalizowane są zarówno budynki z dachami płaskimi, jak i stromymi. Określenie maksymalnej wysokości oraz zapis o *dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych*, a także zapis o *ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* powodują, że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy.

- 8) **uwaga dotyczy:** Przyjęte rozwiązania w zakresie intensywności zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu są wprost sprzeczne ze wskazaniami zawartymi w prawomocnym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2019 roku, sygn. II SA/Po 735/18, oraz w prawomocnym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 19 marca 2015 roku, sygn. II SA/Po/1048/15. Sąd w obu wyrokach wskazał warunki, oraz parametry zabudowy na działkach znajdujących się na obszarze 5MW/U. Założenia planu nie uwzględniają praw słusznie chronionych właścicieli i posiadaczy terenów przyległych - zwłaszcza Klasztoru Sióstr Karmelitanek, w szczególności poprzez:

1.7.1. Brak uwzględnienia szczególnego charakteru miejsca sakralnego o charakterze zamkniętym - zakonu klauzurowego;

1.7.2. Negatywne i bezpośrednie oddziaływanie na sąsiadujące budynki Klasztoru;

1.7.3. Brak uwzględnienia konieczności określenia geometrii dachu w budynkach przylegających do granic strefy od strony Klasztoru;

1.7.4. Sprzeczność założeń planu z przepisami prawa międzynarodowego, oraz interesami przez nie chronionymi- art. 5 i art. 8 Konkordatu.

Wyjątkowy, klauzurowy - i prawnie chroniony na mocy umów międzynarodowych oraz prawa krajowego - charakter zgromadzenia oraz terenu, którym dysponuje, wymaga szczególnie silnej ochrony przed światem zewnętrznym, zwłaszcza przed permanentnym naruszaniem prywatności i ciszy Klasztoru, który byłby związany ze wzniesieniem w sąsiedztwie budownictwa mieszkaniowo-usługowego. Sąd w sposób precyzyjny i stanowczy wskazał warunki „dobrego sąsiedztwa” specyficzne dla tego rodzaju miejsca i wymagające nie tylko od podmiotów sąsiadujących, ale przede wszystkim od organów władzy publicznej uszanowania specyfiki miejsca. Ponadto, na terenie Klasztoru znajduje się legalny cmentarz, projektowana zabudowa sąsiednia na terenie 5MW/U oraz planowany sposób zagospodarowania terenu 1ZP nie uwzględnia tego faktu oraz charakteru miejsca pochówku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wymienione w uwadze wyroki sądowe dotyczą postępowań administracyjnych w sprawie decyzji o warunkach zabudowy. W planie wskazano szereg rozwiązań, które uwzględniają szczególnie wrażliwe sąsiedztwo klasztoru klauzurowego. Bardzo istotną kwestią było wyznaczenie terenu 1ZP pomiędzy terenem UK a 5MW/U. Wprowadzenie terenu zieleni odsuwa planowaną zabudowę na terenie 5MW/U od istniejących zabudowań klasztoru sióstr karmelitanek, co pozytywnie wpływa na kształtowanie relacji przestrzennych pomiędzy tymi terenami. Ponadto na skutek uwzględnienia uwag wprowadzono na granicy terenu 1ZP i UK strefę zieleni wysokiej, dla której w planie ustalono zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni tej strefy drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m. Dodatkowo w dopuszczonych wykuszach na elewacji od strony terenu klasztoru wprowadzono zapis o zakazie lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

Sposób zagospodarowania terenu, parametry zabudowy oraz wprowadzone w planie zapisy uwzględniają szczególne sąsiedztwo klasztoru sióstr karmelitanek.

- 9) **uwaga dotyczy:** Całkowita rezygnacja z zapisu o elewacji podwyższonej wysokości na zapis obowiązujący w punkcie § 12 pkt 10 i pkt 11 na tym odcinku (wysokość budynku ograniczona do IV kondygnacji z V kondygnacją wyłącznie w dachu stromym), wykreślenie § 12 pkt 7b na tym odcinku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy § 12 pkt 10 i pkt 11 należy czytać łącznie z pozostałymi ustaleniami planu. Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwi spójne domknięcie tej pierzei. Przyjęcie uwagi skutkowałoby utwaleniem ekspozycji ścian bocznych oficyn budynków przy ulicy Podgórze ponad dachami nowej zabudowy zamykającej pierzeję ulicy Święty Wojciech.

- 10) uwaga dotyczy:** Dostosowanie zabudowy 5MW/U w części działki narożnej i granicy zieleni 1ZP do zabudowy działek przylegających w zakresie wysokości gzymsu, wysokości kształtu i pochylecia połaci dachu - poprzez zamieszczenie zapisów zapewniających kontynuację istniejącej zabudowy; Zapewnienie w zapisach planu wytycznych dotyczących nowej zabudowy, która będzie integralnym „domknięciem” zabudowy istniejącej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Określenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz zapis *o dostosowaniu wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich, a w przypadku stosowania dachu stromego kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych, a także zapis o ukształtowaniu bryły, stosowaniu gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich* powodują, że łączne spełnienie tych wymogów gwarantuje powstanie spójnej zabudowy. Wskazana w planie strefa podwyższonej wysokości zabudowy wynika z nawiązania do wysokości kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Święty Wojciech, a tym samym umożliwi spójne domknięcie tej pierzei.

- 11) uwaga dotyczy:** Wykluczenie stosowania na tym odcinku (elewacja eksponowana przylegająca bezpośrednio do terenu 1ZP) zapisów zawartych w § 12 w pkt 2.a i pkt 2.e poprzez usunięcie tych zapisów lub ograniczenie ich stosowania wobec budynków przylegających do terenu 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapis § 12 pkt 2 lit. e mówiący o nakazie wycofania pierwszej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 1,5 m od linii zabudowy powiększa przestrzeń terenu 1ZP, a jednocześnie wpływa pozytywnie na sposób kształtowania elewacji, która została wskazana jako elewacja eksponowana. Zapis § 12 w pkt 2 lit. a dopuszcza wysunięcie przed linię zabudowy jedynie okapów, gzymsów i wykuszy na 30% elewacji. Elewacja budynku od strony terenu 1ZP została wskazana jako

elewacja eksponowana, tj. o szczególnym znaczeniu architektonicznym dla kształtowania i odbioru przestrzeni. Z uwagi na wąski pas terenu możliwy pod zabudowę dopuszczono zastosowanie wykuszy przed linią zabudowy, ograniczając jednocześnie tę wartość do 30% długości elewacji. Dodatkowo do ustaleń odnoszących się do wykuszy wprowadzono zapis o zakazie lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 12) uwaga dotyczy:** Zawarcie/ usunięcie zapisu - rezygnacja z projektowanego podcienia na poziomie I kondygnacji naziemnej działki granicznej z terenem 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapis mówiący o nakazie wycofania pierwszej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 1,5 m od linii zabudowy powiększa przestrzeń terenu ZP, a jednocześnie wpływa pozytywnie na sposób kształtowania elewacji, która została wskazana jako elewacja eksponowana.

- 13) uwaga dotyczy:** Wprowadzenie zakazu stosowania tarasów na dachach budynków. (elewacja eksponowana przylegająca bezpośrednio do terenu 1ZP).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie tarasy zostały wyłącznie dopuszczone na całym obszarze opracowania. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan nie powinno się w nim przesądzać konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie lokalizacji lub braku tarasów w budynkach, które mogą stanowić o atrakcyjności projektu budowlanego, a jednocześnie nie naruszać interesów osób trzecich. Sposób ich rozmieszczenia lub też brak takiego rozwiązania powinien wynikać z konkretnego projektu budowlanego. Na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania, które mogą się odnieść do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym. Dodatkowo na terenie 5MW/U istnieją tarasy na dachach budynków.

- 14) uwaga dotyczy:** Projekt uchwały nie zawiera określenia parametrów terenu 1ZP - w szczególności w zakresie szerokości terenu zieleni pomiędzy obszarami UK a 5MW/U; Precyzyjne zawarcie w planie (uchwale) zapisów odnoszących się do parametrów terenu 1ZP; Zawarcie w uchwale zapisu określającego minimalną szerokość pasa 1ZP na 12 metrów oraz zawarcie zapisu gwarantującego

nieprzekraczanie granicy terenu 1ZP i 5MW/U wysuniętymi okapami, wykuszami, gzymsami - wykreślenie zapisu § 12 pkt 2a.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan jest sporządzony w skali 1:1000, w związku z powyższym możliwe jest odczytanie szerokości terenu 1ZP. Wyznaczony teren 1ZP nie ma stałej szerokości – oscyluje ona w przedziale od 8 m do 10 m. Przyjęta szerokość terenu zieleni wynika z parametrów działki nr 25/07/51, która zostaje pod zabudowę. Elewacja budynku od strony terenu 1ZP została wskazana jako elewacja eksponowana, tj. o szczególnym znaczeniu architektonicznym dla kształtowania i odbioru przestrzeni, stąd dopuszczenie wykuszy ograniczonych jednak do 30% długości elewacji. W projekcie planu zawarto zapis mówiący o zakazie lokalizacji otworów okiennych od strony terenu UK, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłącznie na linii wschód-zachód.

- 15) uwaga dotyczy:** Zapisy planu dopuszczają lokalizację podziemnych miejsc parkingowych na terenie 1ZP (do 3m szerokości); Zawarcie w uchwale zapisu wykluczającego - na odcinku terenu 5MW/U przylegającym do terenu 1ZP - możliwości projektowania zabudowy określonej w § 12 pkt 2c - ergo: zawarcie wykluczenia projektowania podziemnych parkingów pod terenem 1ZP; Wykreślenie z treści uchwały § 12 pkt 9b dopuszczenia lokalizacji stanowisk podziemnych postojowych na terenie 1ZP; Projektowanie garaży podziemnych pod terenami zielonymi jest sprzeczne z celem powstawania i zachowania terenów zielonych - wykonanie takiego założenia uniemożliwia chociażby przenikanie wód deszczowych do gruntu; Teren 1ZP nie będzie łącznikiem ekologicznym, lecz w istocie pasem trawy bądź ziemi ,nad którym będą znajdować się balkony lub wykusze, a pod spodem parking podziemny; Uwzględniając utwardzenie na ciąg pieszy na 1,5 m pozostaje wolne 5,5 m szerokości pasa zieleni, na którym nie ma możliwości posadzenia szpaleru drzew.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Część terenu 5MW/U została umniejszona na rzecz terenu 1ZP (zieleni urządzonej z ciągiem pieszym) o ok 20% wobec wcześniejszych koncepcji. Ograniczono tym samym rzut powierzchni zabudowy oraz możliwość zabezpieczenia miejsc parkingowych w ramach kondygnacji podziemnej obiektu. Z uwagi na istotne ograniczenie paramentów działki 51/07/25 zasadne było dopuszczenie kondygnacji podziemnej na 3 m terenu 1ZP.

- 16) uwaga dotyczy:** Zawarcie w uchwale zapisu o co najmniej 80 % udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na zaprojektowane zagospodarowanie tj. przejścia piesze, dopuszczenie na 3 m kondygnacji podziemnej, utrzymano 60-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej.

- 17) uwaga dotyczy:** Zaprojektowanie w planie i zawarcie w uchwale zapisu o poprowadzeniu alternatywnego ciągu pieszego prowadzącego z parku do ul. Podgórze;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na wyznaczenie terenu 1ZP zrezygnowano z wyznaczania drogi pieszej kx, gdyż funkcjonalnie korzystniejsze jest połączenie piesze poprzez wyznaczony teren zieleni. Przebieg ten jest optymalny pod kątem uwzględnienia rozwiązań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w celu zlikwidowania kolizji wysokościowej w miejscu skarpy. Przestrzeń parku pozwala na wkomponowanie pochylni w zagospodarowanie terenów urządzonych zielenią i zachowanie normatywnych spadków. Jest to powiązanie krótsze i bardziej czytelne dla użytkowników oraz zabezpieczone w ramach terenów ogólnodostępnych.

Wnioskowane w uwadze przejście piesze wyłącznie na działkach miejskich byłoby niefunkcjonalne z uwagi na ich geometrię. Natomiast ze względu na istniejące zagospodarowanie jego poszerzenie musiałoby odbyć się kosztem właściciela działek, z których wydzielono teren 1ZP. Ponadto przebieg przejścia kx był kwestionowany przez Wspólnotę Mieszkaniową Podgórze 8.

Włączenie tych działek do terenu 5MW/U nie oznacza zniszczenia historycznego układu, gdyż linie zabudowy zostały odsunięte, a dodatkowo wprowadzono strefę ochrony widoku. Uchwałę uzupełniono o zapis dotyczący uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przebiegu dawnej drogi św. Wojciecha, co nie wyklucza powiązania z ciągiem z ramach terenu 1ZP.

- 18) uwaga dotyczy:** Zgodnie z przedstawionym projektem planu jako teren ZP oznaczono tereny „tereny zieleni urządzonej”. Z uwagi na obecną strukturę własnościową gruntów obejmujących tereny przeznaczone na ZP wg planu, prawidłowa realizacja założeń planu może być utrudniona. Tereny oznaczone jako ZP z uwagi na ich funkcje w przedmiotowym planie i ich wysoce istotne znaczenie dla Miasta oraz mieszkańców szczególnie na terenie objętym projektowanym planem muszą znaleźć się pod

szczególną ochroną. Tereny ZP winny zostać przeznaczone na tereny zieleni publicznej stanowiącej własność Miasta (...). Zapisanie w planie (uchwale) terenów ZP jako „terenów publicznej zieleni urządzonej”;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu. Ustala on przeznaczenie terenu, a nie strukturę własności. Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadzono oznaczenie ZP, tj. tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce (...).

Niezależnie, w § 7 regulującym zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zaliczono do takich terenów zieleni urządzonej.

- 19) uwaga dotyczy:** Zapisanie w planie (uchwale) zobowiązania Miasta Poznania do nabycia terenów przeznaczonych na tereny zielone i oznaczonych jako ZP (które obecnie nie są własnością Miasta lub Skarbu Państwa) w oznaczonym w Uchwale terminie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu.

- 20) uwaga dotyczy:** W projektowanym planie przewidziano jeden teren związany z instytucjami kościelnymi oznaczony jako UK. Rozwiązanie to jest niezgodne z treścią rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Zgodnie z powołanym aktem wykonawczym powszechnie obowiązującym, oznaczenie „UK” odnosi się do terenów „usług kultury i rozrywki”. Bezsprzecznie - niezależnie od niżej poczynionych uwag - tereny objęte w projekcie planu tym oznaczeniem nie są terenami usług kultury i rozrywki. Błędnie zastosowane w projekcie oznaczenie UK obejmuje bowiem teren kościoła Św. Wojciecha oraz teren Klasztoru Sióstr Karmelitanek Bosych. Rozporządzenie wykonawcze dla ogólnodostępnych terenów kultu religijnego przewiduje w sposób wiążący oznaczenie symbolem „UR” - usługi kultu religijnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie zdefiniowano

zabudowę usługową – sakralną jako budynek lub zespół budynków kultu religijnego, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe, służące funkcji sakralnej i oznaczono symbolem UK.

- 21) uwaga dotyczy:** Połączenie terenów kościoła Św. Wojciecha oraz terenu Klasztoru Sióstr Karmelitanek Bosych w jeden obszar planistyczny nie ma żadnego uzasadnienia. Pomimo zgłaszanych wielokrotnie uwag i wniosków o rozdzielenie terenu na dwa odrębne tereny, nie zostały one dotychczas rozważone i przeanalizowane. Bezsprzecznie bowiem należy rozdzielić teren oznaczony obecnie (błędnie) jako UK na dwa tereny o osobnych zapisach i oznaczeniach - a także odmiennych parametrach. Teren kościoła św. Wojciech i teren klasztoru Sióstr Karmelitanek mają bowiem zupełnie inne funkcje.

Konieczne jest dokonanie zmian projektu planu (uchwały) w zakresie terenu UK - poprzez zastąpienie terenu UK dwoma odrębnymi terenami - z uwagi na całkowicie odmienne funkcje i charakter terenu kościoła św. Wojciecha i teren Klasztoru Sióstr Karmelitanek. Przykładowe wyodrębnienie dwóch jednostek:

Teren UK, obejmujący ogólnodostępne tereny kościoła Św. Wojciecha i mogący stanowić tereny oznaczone jako „usługowe - sakralne” - zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem wykonawczym winien zostać oznaczony jako „UR”;

Teren o proponowanym oznaczeniu np. „SK” (sakralny-klasztorny) lub „SZ” (sakralny-zamknięty) - obejmujący tereny Klasztoru klauzurowego prawnie chronionego. W tym zakresie konieczne jest przyjęcie w uchwale definicji dla projektowanego terenu obejmującego Klasztor klauzurowy, albowiem katalog zawarty w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) nie przewiduje szczegółowego oznaczenia terenów sakralnych lub kultu religijnego o charakterze zamkniętym. Teren ten winien zostać zaklasyfikowany do 12 klasy przeznaczenia terenu oraz zdefiniowany wraz z nadanym odpowiednim oznaczeniem w uchwale - zgodnie z przepisem II.2 załącznika nr I do powołanego rozporządzenia wykonawczego

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy uchwały definiują zabudowę usługową – sakralną jako budynek lub zespół budynków kultu religijnego, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe, służące funkcji sakralnej. Ustalenia planu nie odnoszą się do kwestii dostępności budynków, a jedynie określają

przeznaczenie terenu. Projekt planu jest tworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 22) uwaga dotyczy:** W związku z bardzo niekorzystnym ukształtowaniem przestrzeni wokół terenu oznaczonego obecnie jako UK niezbędna będzie konieczność przebudowy i rozbudowy klasztoru w pozostałej części działki tak, aby zlokalizować zabudowę w dystansie od proponowanej w projekcie planu zabudowy na sąsiednich działkach. Zapisy projektu planu uniemożliwiają jakąkolwiek rozbudowę na terenie UK. Proponowana nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się ze ścianami istniejącej zabudowy(...). Dokonanie zmiany projektowanej uchwały poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy dla wyodrębnionego uprzednio zgodnie z powołanymi wyżej wnioskami odrębnego w planie terenu Klasztoru Sióstr Karmelitanek oznaczonego np. SK — do minimum 40% powierzchni zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ustala na przedmiotowym terenie powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, w związku z czym możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy o powierzchni ok. 1700 m². Wyznaczone linie zabudowy pozwalają również na rozbudowę istniejących lub lokalizację nowych budynków.

- 23) uwaga dotyczy:** Plan w proponowanej formie i treści godzi w podstawowe zasady planistyczne oraz zasady ochrony krajobrazu, obiektów zabytkowych, wartości historycznych. Planowane rozwiązania prowadzą do zmiany skali i wyrównania, spłaszczenia optycznego całego kompleksu zabytkowo- historycznego Wzgórza Św. Wojciecha - i samego Wzgórza. Proponowana w projektowanym planie-miejscowym zabudowa, a szczególnie jej dopuszczalna wysokość nie zapewnia ochrony panoramy Wzgórza św. Wojciecha. Dominanta - czyli kościół, posiada rzedną terenu 70, 0 m n.p.m., a teren pod Wzgórzem 59.0 m n.p.m. Daje to przewyższenie terenu 11.0 m, a dopuszczalna wysokość zabudowy dla terenów, np. 1MW/U wynosi 25.0 m n.p.t, a w strefie podwyższonej wysokości nawet 30.0 m n.p.t. (przewyższenie w stosunku do dominanty - Wzgórza - wynosi 14.0 i 19.0 m.). Przedstawiony projekt planu nie spełnia zatem zasad ochrony ładu i historycznie ukształtowanego krajobrazu. Dodatkowo dopuszczona w m.p.z.p. wysokość zabudowy całkowicie nie uwzględnia widoków panoramicznych z terenów przyległych zacierając ukształtowanie terenu i tworzy barierę widokową, która przesłania chronioną dominantę, jaką jest Wzgórze św. Wojciecha. Wysokość zabudowy całkowicie nie uwzględnia widoków

panoramicznych z terenów przyległych zacierając ukształtowanie terenu i tworzy barierę widokową, która przesłania chronioną dominantę, jaką jest Wzgórze św. Wojciecha. Zapisy dotyczące wysokości projektowanej zabudowy, procentu zabudowy działek deprecjonują zabudowę historyczną Wzgórza św. Wojciecha. Tak projektowana intensywność zabudowy będzie uciążliwa dla mieszkańców i odwiedzających wzgórze Poznaniaków. Nowa zabudowa wygeneruje duży ruch samochodowy, zwiększy się problemy z parkowaniem pojazdów, a w rezultacie opracowywany teren zostanie zdegradowany.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Rozwiązania przyjęte w planie w odniesieniu do parametrów zabudowy, sposobu ukształtowania linii zabudowy, wskazania stref ochrony widoku, osi widokowych akcentów urbanistycznych, podcieni pozwalają na kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem wartości historycznych i zabytkowych tego obszaru. Przyjęta w planie wysokość zabudowy nawiązuje do tej już istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto wprowadzono w planie szereg zapisów ograniczających powierzchnie ostatnich kondygnacji oraz zdefiniowano wysokość zabudowy łącznie z kondygnacjami technicznymi.

Dodatkowo rezygnacja z części zabudowy w polu inwestycyjnym B pozytywnie wpływa na relacje przestrzenne ze Wzgórzem Świętego Wojciecha oraz pozwoli na stworzenie powiązań z planowanym Muzeum Powstania Wielkopolskiego.

Ustalony w projekcie planu normatyw parkingowy dla nowych inwestycji musi być zrealizowany na działce budowlanej.

12. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** Usytuowanie placu do zawracania o wymiarach 20 X 20 m na nieprzelotowym zakończeniu ulicy Podgórze (ulica klasy dojazdowej na terenie oznaczonym na planie symbolem KD-D).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z przepisami: *Droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrócenie pojazdu (...).* Droga publiczna nie jest równoznaczna z drogą pożarową. Droga pożarowa to nawierzchnia utwardzona, zapewniająca swobodny dojazd jednostkom ochrony przeciwpożarowej do budynków i innych obiektów budowlanych niezależnie

od pory dnia i roku. Układ elementów zagospodarowania drogi publicznej – ulicy Podgórze i dojazdów na terenach działek budowlanych umożliwia zawrócenie pojazdu straży pożarnej bez konieczności wydzielenia na zamknięciu istniejącej drogi publicznej placu do zawracania. Dla nowych budynków spełnienie warunków ppoż. weryfikuje się wg przepisów odrębnych. W projekcie planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, co oznacza, że przy weryfikacji zgodności z wymogami ppoż. może zaistnieć konieczność wycofania projektowanych budynków.

- 2) **uwaga dotyczy:** Przedłużenie ulicy Podgórze poprzez powiększenie pola KD-D o część działki 33/2, 34/2. Przedłużenie ulicy Podgórze należy potraktować jako alternatywny sposób (w stosunku do uwagi nr 1) na rozwiązanie dojazdu pożarowego do pola 3MW/U oraz poprawy obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wydzielenie dojazdów na terenie nieruchomości, m.in. niezbędnych do zapewniania ochrony ppoż., nie oznacza konieczności nadania im statusu drogi publicznej.

13. Zgłaszający uwagi: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Podgórze 8, 8A, 8B w Poznaniu

- 1) **uwaga dotyczy:** Zmiana w polu 4MW/U przebiegu linii nieprzekraczalnej zabudowy na odzwierciedlającą istniejącą obecnie zabudowę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Linie zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy nr 202/2017 z dnia 07.04.2017 r. oraz na jej podstawie pozwoleniem na budowę Nr 51/2022 z dnia 19.01.2022 r.

- 2) **uwaga dotyczy:** Usytuowanie placu do zawracania o wymiarach 20 X 20 m na nieprzelotowym zakończeniu ulicy Podgórze (ulica klasy dojazdowej na terenie oznaczonym na planie symbolem KD-D).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z przepisami: *Droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrócenie pojazdu (...).* Droga publiczna nie jest równoznaczna z drogą pożarową. Droga pożarowa to nawierzchnia utwardzona, zapewniająca swobodny dojazd jednostkom ochrony przeciwpożarowej do budynków i innych obiektów budowlanych niezależnie

od pory dnia i roku. Układ elementów zagospodarowania drogi publicznej – ulicy Podgórze i dojazdów na terenach działek budowlanych umożliwia zawrócenie pojazdu straży pożarnej bez konieczności wydzielenia na zamknięciu istniejącej drogi publicznej placu do zawracania. Dla nowych budynków spełnienie warunków ppoż. weryfikuje się wg przepisów odrębnych. W projekcie planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, co oznacza, że przy weryfikacji zgodności z wymogami ppoż. może zaistnieć konieczność wycofania projektowanych budynków.

- 3) uwaga dotyczy:** Przedłużenie ulicy Podgórze poprzez powiększenie pola KD-D o część działki 33/2,34/2. Przedłużenie ulicy Podgórze należy potraktować jako alternatywny sposób (w stosunku do uwagi nr II) na rozwiązanie dojazdu pożarowego do pola 3MW/U oraz poprawy obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wydzielenie dojazdów na terenie nieruchomości, m.in. niezbędnych do zapewniania ochrony ppoż., nie oznacza konieczności nadania im statusu drogi publicznej.