

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA POZNANIA  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„MICHAŁOWO-BOBROWNICKA” W POZNANIU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043, oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

**Zgłaszający uwagę:** Stowarzyszenie na rzecz budowy wodociągu w ulicy bocznej od ulicy Bobrownickiej [REDAKTOR] Poznań ul. Łomżyńska [REDAKTOR]

**Uwaga dotyczy:** uwaga, aby działka 1/9, oznaczona w planie jako mieszkalno-usługowa w obszarze 2MN/U, została przeznaczona pod zabudowę mieszkalną MN.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W planie dla przedmiotowej działki zapisano możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Wyznaczone parametry zabudowy i podziału działki zdecydowanie preferują lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednak ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo działki z terenami usługowymi, należącymi do tego samego właściciela, oraz niewielką długość działki należało umożliwić jej zagospodarowanie również w powiązaniu z terenem sąsiednim – istniejącą zabudową usługową - stąd dopuszczenie lokalizacji usług na tym terenie. Wszelkie uciążliwości związane z zabudową

usługową muszą się zamykać w granicach tych działek. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji nowych obiektów handlu hurtowego i półhurtowego oraz obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży i wystawienniczej powyżej 300 m<sup>2</sup>.

## § 2

**Zgłaszający uwagę:** Stowarzyszenie na rzecz budowy wodociągu w ulicy bocznej od ulicy Bobrownickiej ■■■■ Poznań ul. Łomżyńska ■■■■

**Uwaga dotyczy:** Stowarzyszenie reprezentuje 21 rodzin, właścicieli działek położonych wzdłuż drogi wewnętrznej 1/35 oznaczonej w planie 1KDW, 1KDWxs (projekt mpzp Michałowo-Aroniowa). Zwracamy się z prośbą o zniesienie wobec nas renty planistycznej.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

### **Uzasadnienie:**

W przyjętej polityce miasta, kreowanej za pomocą planów miejscowych, nie przewiduje się wprowadzenia wyjątków umożliwiających różnicowanie stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dla poszczególnych terenów, bądź nawet projektów mpzp. Każdorazowo w planach miejscowych w Poznaniu stawka ta wynosi 30% wzrostu wartości nieruchomości. Zmiany stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości mogłyby rodzić podejrzenia o nierówne traktowanie poszczególnych właścicieli nieruchomości.

## § 3

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** nadania drodze 7KDW statusu drogi publicznej, a jeżeli nie ma takiej możliwości należy zlikwidować połączenie północ-południe na drodze 7KDW. Nie wyrażamy zgody na przebieg drogi o statusie drogi wewnętrznej wzdłuż posesji na ulicy Bobrownickiej ■■■■

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z projektem planu droga 7KDW wyznaczona jest do obsługi sąsiadujących z nią nieruchomości. Nie ma potrzeby projektować jej jako drogi publicznej, która podlegałaby wykupowi przez Miasto. Ewentualny odcinek drogi, w relacji północ-południe, nie musi zostać zrealizowany, w przypadku gdy właściciele poszczególnych działek nie będą

zainteresowani budową tego odcinka. Natomiast wyznaczona droga wewnętrzna wskazuje optymalny sposób obsługi komunikacyjnej nieruchomości na terenach 13MN, 14MN oraz 1MN/U w przypadku wprowadzania zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

#### § 4

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** wyznaczenia nowej drogi – przedłużenia drogi 5KD-L zgodnie z pierwotnymi założeniami

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Przedmiotowa droga została w projekcie planu zlikwidowana, w wyniku prowadzonych konsultacji społecznych - protestów mieszkańców i właścicieli sąsiednich nieruchomości. Droga ta przebiegała po istniejących budynkach gospodarczych i garażowych, a to spowodowałoby niepotrzebne roszczenia odszkodowawcze w przypadku uchwalenia planu z przebiegiem drogi, jaki był zaprezentowany na konsultacjach społecznych. W związku z powyższym zrezygnowano z wyznaczania tej drogi. Ponadto osoba zgłaszająca uwagę ma możliwość obsługi swojej nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne, których wyznaczenie jest dopuszczone na terenie 14MN. Stąd wyznaczenie drogi będącej przedłużeniem drogi 5KD-L jest nieuzasadnione.

#### § 5

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** wykreślenia lub zmiany zapisów dotyczących możliwości wycofania części budynku na długość nie większą niż 30% długości elewacji frontowej budynku

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Wyznaczone obowiązujące linie zabudowy przy ulicy Żyznej mają na celu odpowiednie wykształcenie ulicy i lokalizowanie budynków z zachowaniem ładu przestrzennego. Dopuszczenie zwiększenia wycofania lokalizacji frontów budynków ponad zapisane 30% długości elewacji frontowej spowoduje, iż w rzeczywistości linię zabudowy mogą tworzyć nie fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a dobudowane do nich garaże. W celu

zachowania spójności powstającej zabudowy na ulicy Żyznej oraz ochrony ładu przestrzennego uwaga ta zostaje nieuwzględniona.

## § 6

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** dopuszczenia lokalizowania budynków z dachem płaskim na terenie 3MN, alternatywnie dopuszczenia możliwości lokalizowania budynków z dachem o nachyleniu połaci dachowych od 18<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji budynków z dachami płaskimi. Ze względu na zachowanie spójności całego kwartału, projekt planu zakłada dla tego obszaru lokalizację budynków z dachami stromymi. Jest to również kontynuacja zapisów przyjętych na sąsiednich terenach, w obowiązującym planie Michałowo-Sowice. Ponadto na tym terenie większość składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy dotyczyło lokalizacji budynków z dachami stromymi. Przyjęto część uwagi dotyczącą możliwości lokalizowania budynków z dachem o nachyleniu połaci dachowych od 18<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>.

## § 7

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** zmiany zapisu dotyczącego możliwości wycofania budynku, na obowiązującej linii zabudowy z 30% na 60% długości elewacji frontowej budynku.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Wyznaczone obowiązujące linie zabudowy przy ulicy Żyznej mają na celu odpowiednie wykształcenie ulicy i lokalizowanie budynków z zachowaniem ładu przestrzennego. Dopuszczenie zwiększenia wycofania lokalizacji frontów budynków ponad zapisane 30% długości elewacji frontowej spowoduje, iż w rzeczywistości linię zabudowy mogą tworzyć nie fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a dobudowane do nich garaże. W celu zachowania spójności powstającej zabudowy na ulicy Żyznej oraz ochrony ładu przestrzennego uwaga ta zostaje nieuwzględniona.

## § 8

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** wykreślenia lub zmiany zapisów dotyczących dachów stromych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° - w wydanych warunkach zabudowy nachylenie połaci dachowych jest w zakresie 20° do 35°.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji budynków z dachami płaskimi. Ze względu na zachowanie spójności całego kwartału, projekt planu zakłada dla tego obszaru lokalizację budynków z dachami stromymi. Jest to również kontynuacja zapisów przyjętych na sąsiednich terenach, w obowiązującym planie Michałowo-Sowice. Ponadto na tym terenie większość składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy dotyczyło lokalizacji budynków z dachami stromymi. Przyjęto natomiast częściowo inną uwagę dotyczącą możliwości lokalizowania budynków z dachem o nachyleniu połaci dachowych od 18° do 45°, przez co również powyższą uwagę należy uznać jako uwzględnioną w części.

## § 9

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** dopuszczenia lokalizowania budynków z dachem płaskim na terenie 3MN

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Ze względu na zachowanie spójności całego kwartału projekt planu zakłada dla tego obszaru lokalizację budynków z dachami stromymi. Jest to również kontynuacja zapisów przyjętych na sąsiednich terenach w obowiązującym planie „Michałowo-Sowice”. Ponadto na tym terenie większość składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy dotyczyło lokalizacji budynków z dachami stromymi.

## § 10

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** sprzeciw, dotyczący treści projektu mpzp „Michałow-Bobrownicka”. Zastrzeżenia zwłaszcza odnoszą się do zaprojektowanych czterech dróg na działce, której składający uwagę jest właścicielem, a także „krzywdzącego” zapisu określającego minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości „aż” 800 m<sup>2</sup>. Według składającego uwagę planowana inwestycja w związku z terminem uchwalenia mpzp oraz późniejszą procedurą wykupu dróg i ich budowy przez Miasto Poznań jest odsunięta w czasie o wiele lat.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W planie „Michałow-Bobrownicka” wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych i wewnętrznych w celu obsługi nieruchomości w sposób możliwie korzystny dla właścicieli nieruchomości. Ze względu na powierzchnię i gabaryty działki, działki sąsiednie oraz biorąc pod uwagę względy urbanistyczne – wyznaczone drogi i zaproponowane podziały, w tym minimalne wielkości działek budowlanych i sytuowanie zabudowy, są rozwiązaniami najbardziej optymalnymi. Wyznaczone minimalne powierzchnie działek budowlanych w wielkości 800 m<sup>2</sup> są najmniejszymi dopuszczonymi w planie. Jest to wynik założenia, zgodnego z zapisami Studium, iż planowana zabudowa na tym obszarze, ze względu na peryferyjne położenie oraz bliskość terenów zieleni, ma mieć charakter ekstensywny.

## § 11

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** braku zgody na dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach 15MN, 16MN, 17MN, 18MN bez podjęcia równoległej budowy kanalizacji sanitarnej obsługującej ww. tereny, brak zgody na lokalizację zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** W planie miejscowym nie można warunkować przeznaczenia terenu budową sieci kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z wyrokiem WSA z dnia 1 września 2010 r. w sprawie mpzp „Szczepankowo – Spławie część B”, takie warunkowanie stanowi naruszenie interesu prawnego właścicieli nieruchomości. Ponadto dopuszczenie szczelnych zbiorników bezodpływowych, prawidłowo użytkowanych, nie powinno zagrażać środowisku, co wykazała wykonana prognoza oddziaływania na środowisko. Ponadto projekt planu uzyskał pozytywną opinię i uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

w Poznaniu pismami nr NS-72/1-158(3)/11 z dnia 6 lipca 2011 r. oraz nr NS-72/1-158(4)/11 z dnia 21 lipca 2011 r. Również Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w opinii nr WOO-III.410.460.2011.AK z dnia 4 lipca 2011 nie miał zastrzeżeń w tym zakresie.

## § 12

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** braku zgody na dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach 15MN, 16MN, 17MN, 18MN bez podjęcia równoległej budowy kanalizacji deszczowej obsługującej ww. tereny.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W planie zapisano konieczność zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do cieków i rowów melioracyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej. Ponadto dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych. W przypadku prowadzenia inwestycji na przedmiotowych terenach, w projekcie budowlanym inwestor powinien być zobowiązany do szczegółowego rozwiązania kwestii zagospodarowania tych wód, tak by nie powodować uciążliwości oraz zagrożenia dla działek i terenów sąsiednich. Właściwe odwodnienie tych obszarów powinno być bardzo istotnym elementem projektu budowlanego. W przypadku niemożliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, istnieje dopuszczenie ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, której budowa może okazać się niezbędną. Niemniej jednak w planie miejscowym takiego warunkowania inwestycji nie można zapisać w sposób bezpośredni, stąd uwaga ta zostaje nieuwzględniona.

## § 13

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Uwaga dotyczy:** braku zgody na zaplanowane w projekcie trójkąty widoczności na skrzyżowaniu ul. Bobrownickiej i Żyznej, w związku z zaplanowaniem ich na narożnikach obu działek, gdzie stoją już skrzynki na liczniki elektryczny i gazowy

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w planie wprowadzono ścieżka narożne na skrzyżowaniu dróg klasy D z drogą klasy Z. Zarządca drogi (ZDM) nie wyraził zgody na rezygnację z ww. ścieżek narożnych, tłumacząc to względami bezpieczeństwa. W projektowanej ulicy Bobrownickiej znajduje się ciąg pieszy i rowerowy, stąd zachowanie trójkątów widoczności umożliwi odpowiednią percepcję przestrzeni przez kierowcę, a w konsekwencji zwiększy bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów. W przypadku wykupów nieruchomości pod drogi publiczne właściciel działki może starać się o uzyskanie odszkodowania za przesunięcie istniejącej na tym terenie infrastruktury i elementów zagospodarowania.