

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołąki Małej” część A w Poznaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 i poz. 904) rozstrzyga się, co następuje:

Uwagi wniesione przez osobę fizyczną:

- 1) **Treść uwagi:** dotyczy sprzeciwu wobec zapisu w planie, ustalającego lokalizację budynków mieszkalnych jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej – poprzedni plan dopuszczał na tym terenie zabudowę szeregową.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołąki Małej” część A w Poznaniu, do czasu jego uchwalenia i opublikowania, obowiązywały dwa plany miejscowe – „Starołąka Mała” (uchwała Nr LXXIV/603/II/98 Rady Miasta Poznania z dnia 16 czerwca 1998 r. – Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 202) i „Starołąka Mała – A” (uchwała Nr XLI/484/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 29 sierpnia 2000 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 68, poz. 910). Jednym z głównych powodów i celów przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołąki Małej” w Poznaniu (uchwała Nr XXVIII/379/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 20 marca 2012 r.), zawartym w uzasadnieniu do uchwały, była zmiana zapisów w ww. planach miejscowych, w celu wprowadzenia parametrów dla realizacji ładu przestrzennego (m.in. minimalnej powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości budynków, normatywu parkingowego) oraz dostosowania ich do norm prawnych *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.* Dotychczasowe rozwiązania zawarte w ww. planach miejscowych nie zapewniały realizacji ładu przestrzennego dla tego obszaru. Wprowadzenie zapisu dotyczącego dopuszczalnego rodzaju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. wyłącznie wolno stojącej lub bliźniaczej, wynika z obecnego stanu zagospodarowania kwartału zabudowy, wydzielonego w planie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (18MN). Nie występuje tutaj żadna zabudowa

szeregową, a realizacja nowej prowadziłaby do zaburzenia struktury przestrzennej i stanowiłaby element dysharmonizujący przestrzeń wzdłuż ul. Fortecznej. Ponadto parametry działek nr 53/3 i 54/3, tj. ich łączna szerokość, liczona prostopadle do linii rozgraniczającej terenu KD-Z (ul. Fortecznej), wynosi zaledwie 16 m. Łączna powierzchnia obu działek wynosi natomiast około 1050 m<sup>2</sup>. Takie parametry, w przypadku dopuszczenia zabudowy szeregowej, uniemożliwiają zlokalizowanie wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów, z zachowaniem odległości od działek budowlanych i budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) **Treść uwagi:** dotyczy sprzeciwu wobec zapisu w planie, ustalającego lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej – poprzedni plan dopuszczał na tym terenie zabudowę szeregową.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołąki Małej” część A w Poznaniu, do czasu jego uchwalenia i opublikowania, obowiązywały dwa plany miejscowe – „Starołąka Mała” (uchwała Nr LXXIV/603/II/98 Rady Miasta Poznania z dnia 16 czerwca 1998 r. – Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 202) i „Starołąka Mała – A” (uchwała Nr XLI/484/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 29 sierpnia 2000 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 68, poz. 910). Jednym z głównych powodów i celów przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołąki Małej” w Poznaniu (uchwała Nr XXVIII/379/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 20 marca 2012 r.), zawartym w uzasadnieniu do uchwały, była zmiana zapisów w ww. planach miejscowych, w celu wprowadzenia parametrów dla realizacji ładu przestrzennego (m.in. minimalnej powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości budynków, normatywu parkingowego) oraz dostosowania ich do norm prawnych *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.* Dotychczasowe rozwiązania zawarte w ww. planach miejscowych nie zapewniały realizacji ładu przestrzennego dla tego obszaru. Dopuszczenie na działce budowlanej lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego stanowi również jeden z elementów kształtowania ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze.

- 3) **Treść uwagi:** dotyczy sprzeciwu wobec zapisu w planie, ustalającego powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> – poprzedni plan nie odnosił się do kwestii podziałów działek – spowoduje zastój budowlany.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołąki Małej” część A w Poznaniu, do czasu jego uchwalenia i opublikowania, obowiązywały dwa plany miejscowe – „Starołąka Mała” (uchwała Nr LXXIV/603/II/98 Rady Miasta Poznania z dnia 16 czerwca 1998 r. – Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 202) i „Starołąka Mała – A” (uchwała Nr XLI/484/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 29 sierpnia 2000 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 68, poz. 910). Jednym z głównych powodów i celów przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołąki Małej” w Poznaniu (uchwała Nr XXVIII/379/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 20 marca 2012 r.), zawartym w uzasadnieniu do uchwały, była zmiana zapisów w ww. planach miejscowych, w celu wprowadzenia parametrów dla realizacji ładu przestrzennego (m.in. minimalnej powierzchni działki budowlanej) oraz dostosowania ich do norm prawnych *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.* Dotychczasowe rozwiązania zawarte w ww. planach miejscowych nie zapewniały realizacji ładu przestrzennego dla tego obszaru. Niewyznaczenie minimalnej powierzchni działki budowlanej prowadziło do wydzielania działek geodezyjnych różnych wielkości wewnątrz kwartałów zabudowy, bez prawa ich zabudowy, gdyż obowiązujący dotąd plan miejscowy ustalał lokalizację nowych budynków mieszkalnych wyłącznie wzdłuż ulic wg obowiązujących linii zabudowy. Ustalona w planie powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> nawiązuje do przeważającej na terenie 18MN wielkości wydzielonych działek budowlanych i służyć ma wprowadzeniu ładu przestrzennego w tym kwartale zabudowy. Wielkość ta pozwala zarówno na lokalizację zabudowy wolno stojącej, jak również budynku w zabudowie bliźniaczej i nie stanowi zagrożenia prowadzącego do sugerowanego w uwadze „zastoju budowlanego”.

- 4) **Treść uwagi:** dotyczy sprzeciwu wobec zapisu w planie, ustalającego zakaz dostępu dla samochodów z terenów 18MN bezpośrednio do jezdni głównej. Zakaz ten jest jeszcze bardziej restrykcyjny niż obecny, który zakazywał tylko wjazdów przez bramę. Reasumując, plan jest jeszcze bardziej restrykcyjny niż obowiązujący. Ponadto do pisma z uwagami załączono protest mieszkańców ulicy Fortecznej z dnia 14 października 2014 r. dotyczący usunięcia zapisu z obowiązującego dotąd planu miejscowego odnoszącego się do „zakazu wjazdów bramowych z ul. Fortecznej”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Działki nr 53/3 i 54/3, ark. 7 obręb Starołąka, położone były w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starołąka Mała" w Poznaniu (uchwała Nr LXXIV/603/II/98 Rady Miasta Poznania z dnia 16 czerwca 1998 r.),

na terenie 16M, tj. na terenie budownictwa mieszkaniowego. Dla terenu 16M ustalono „zakaz wjazdów bramowych z ulicy Fortecznej. Obsługa wyłącznie z sieci ulic dojazdowych i ciągów pieszych z dopuszczalnym ruchem kołowym dla mieszkańców i obsługi”. Ponadto dla ul. Fortecznej w ww. planie miejscowym ustalono klasę techniczną „Z”, tzn. klasę zbiorczą (teren 1KZ). Należy podkreślić, że w czasie sporządzania ww. planu miejscowego działki nr 53/1, 53/2, 53/3, ark. 7 obręb Starołęka, stanowiły jedną działkę o numerze ewidencyjnym 53, działki nr 54/1, 54/2 i 54/3, ark. 7 obręb Starołęka, również jedną działkę o numerze ewidencyjnym 54. Obie działki budowlane miały w ww. planie miejscowym zapewniony dostęp do ul. Okopowej (teren 13KD). Zatem bezpośredni zjazd na ul. Forteczną był w tym przypadku bezzasadny. Podział działek nr 53 i 54 nastąpił na podstawie decyzji nr [REDACTED] z dnia 29 czerwca 2001 r., a więc trzy lata po uchwaleniu planu. Ulica Forteczna ustalona została już w poprzednio obowiązującym planie jako teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KD-Z). Zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego określa się następujące warunki stosowania zjazdów: „na drodze klasy Z (zbiorczej) należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę”. Biorąc powyższe pod uwagę, ze względu na bezpieczeństwo ruchu oraz zachowanie ładu przestrzennego, w planie dopuszczono lokalizację zjazdu z terenu 18MN do jezdni głównej na terenie KD-Z wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu. Takie rozwiązanie umożliwi działce nr 53/3 bezpośredni dostęp do ul. Fortecznej. Jest to rozwiązanie dużo bardziej liberalne niż w poprzednio obowiązującym planie, który wykluczał jakikolwiek bezpośredni zjazd na ul. Forteczną. Jednocześnie plan miejscowy dopuszcza lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu zagospodarowania pasa drogowego, przez co nie wyklucza obsługi komunikacyjnej działek zlokalizowanych wzdłuż ul. Fortecznej z istniejących i planowanych pieszo-jezdni przebiegających wzdłuż jezdni głównych ul. Fortecznej. Mieszkańcy i właściciele działek podpisani pod protestem załączonym do uwagi, z wyjątkiem osoby składającej uwagę, posiadają dostęp poprzez istniejące jezdnie serwisowe, zlokalizowane wzdłuż jezdni głównej ul. Fortecznej lub dostęp do innych, istniejących dróg publicznych. Zatem protest jest bezzasadny.