

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Krzyżanki” pomiędzy ul. Słupską i Sianowską 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 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Uwaga wniesiona przez Radnego Miasta Poznania.

Treść uwagi: Zgłaszam w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, uwagi do projektu MPZP Kn „Dolina Krzyżanki” pomiędzy ul. Słupską i Sianowską w Poznaniu:

Wnoszę, by strefy ochronne ciekru Krzyżanka rozszerzyć do granic wytyczonych w dwóch załączanych plikach czerwonymi liniami.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefy ochronne wyznaczono w sposób optymalny, uwzględniający własność prywatną, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Ich nieregularny kształt wynika ze złożonych wniosków na etapie opracowywania projektu.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony ciekru z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

§ 2

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy działki 44/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki

Niniejszym wnioskuję o zmianę sposobu zagospodarowania ww. działki i podział na 3 działki.

Na I i II etapie konsultacji społecznych wnioskowałam o podział ww. nieruchomości na 4 działki. W przedstawionym do wglądu projekcie działka o pow. 3803 m² znajduje się na obszarze oznaczonych 10/11 MN. W projekcie planu przewidziano podział działki 44/7 na 2 nowe działki o powierzchni min. 1800 m² czyli średnia powierzchnia po zaproponowanym podziale wynosić będzie ok. 1900m². Sąsiednia działka nr 48 o pow. 5835m² znajduje się również w obszarach oznaczonym 10/11 MN. W projekcie planu przewidziano podział działki nr 48 na 7 nowych działek w tym na 1 drogową – drogę wewnętrzną. Nawet bez uwzględnienia powierzchni planowanej drogi wewnętrznej średnia powierzchnia działek kształtuje się poniżej 1000m².

Obie działki mają identyczne położenie – fronty od ulicy Kościerzyńskiej i na ich obszarze zlokalizowany jest rów melioracyjny. Natomiast działka 44/7 posiada także dostęp do ulicy Łagowskiej i jej podział nie wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej.

W związku w powyższym wnioskuję dla działki 44/7 o zastosowanie takich samych lub zbliżonych parametrów zagospodarowania jak dla działki nr 48. Gmina posiada władztwo planistyczne, ale nie jest ono absolutne i nie może być kształtowane w sposób dowolny. Gmina zobowiązana jest do zachowania w planowaniu przestrzennym zasady proporcjonalności, co oznacza zakaz nadmiernej ingerencji w stosunku do chronionej wartości tj. w strefę praw i wolności jednostki. Brak należytego uzasadnienia dla władczej ingerencji oznacza nadużycie przez organ gminy przysługującego im z mocy prawa władztwa planistycznego. Przyjęte w planie rozwiązanie różnicuje w sposób dowolny prawa właścicieli działek 44/7 i 48. Trudno znaleźć uzasadnienie dla takiego rozwiązania uwarunkowania ważnym interesem społecznym. Tym bardziej, że podział działki 48 wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej, co oznacza zwiększenie % powierzchni utwardzonych, niechłonnych i spadek udziału powierzchni biologicznie czynnych. Podział działki 44/7 na 3 części nie wymaga utworzenia nowych dróg dojazdowych kosztem powierzchni biologicznie czynnych, ponieważ posiada dogodną obsługę komunikacyjną zarówno od strony ulicy Kościerzyńskiej jak i Łagowskiej.

Niniejszym wnioskuję o zastosowanie rozwiązania kompromisowego tj. o podział nieruchomości (44/7) na 3 części, powierzchnia wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m², oraz parametry dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, powierzchnia zabudowy dla każdej z działek nie większa niż 25%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż

60%. Powyższe jest zgodne z zapisami aktualnie obowiązującego studium w odniesieniu do terenów zakwalifikowanych pod budownictwo jednorodzinne (MN). Zaproponowane przez mnie kompromisowe rozwiązanie zmniejszy dysproporcje warunków zagospodarowania dla dwóch sąsiednich działek i tym samym uczyni zadość zasadzie proporcjonalności oraz spełni warunki określone w studium dla terenów MN.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Dla wnioskowanej działki nr 44/7 projekt planu wyznacza dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych parametrach związanych z docelową obsługą komunikacyjną oraz strefą wolną od zabudowy wzdłuż cieku Krzyżanki. W układzie docelowym wnioskowaną działkę (zgodnie z ustaleniami § 11) można będzie wtórnie podzielić właśnie na 3 działki o zróżnicowanej powierzchni z racji lokalizacji na dwóch terenach o wyznaczonych odmiennych parametrach.

W zagospodarowaniu docelowym działek istotną rolę odgrywa przepływający przez centralną część działki ciek Krzyżanka, stanowiący na tym obszarze potencjalny odbiornik wód opadowych i roztopowych.

Parametry podane w Studium określają wyłącznie kierunek zagospodarowania, a nie obligatoryjność wskazywania wprost danych parametrów. Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż ulic Kościerzyńskiej, Łebskiej i Polanowskiej spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania w celu kontynuacji charakteru zabudowy zarówno wzdłuż zewnętrznych ulic stanowiących granice obszaru planu, jak i nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy, wewnątrz wyznaczonych kwartałów.

Przywołane w uwadze parametry odnoszą się do terenów oznaczonych w Studium jako MN*. Natomiast zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregową. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

§ 3

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy działki 44/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki. Niniejszym wnioskuje o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonych dla działki 44/7, w stosunku do rowu melioracji wodnych szczegółowych.

W dniu 08.09.2016 Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 632/2016 – warunki zabudowy dla działki 44/7. Następnie w dniu 10.03.2017 uzyskałam pozwolenie na budowę decyzja nr 520/2017. Ponadto na podstawie zgłoszenia został wybudowany budynek gospodarczy, organ właściwy nie wniósł sprzeciwu. W wydanej decyzji ustalającej warunki zabudowy określono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6-10,5 m od krawędzi rowu. W wyłożonym do wglądu projekcie planu zwiększono tę odległość do ok. 17 m.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa decyzja o warunkach może stracić moc w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale ustawodawca zastrzegł, że zasada ta nie ma zastosowania gdy na podstawie tej decyzji zostało wydane ostateczne pozwolenie na budowę.

Niniejszym informuję, że w dniu 15 maja 2018 rozpoczęłam budowę budynku mieszkalnego, a w dniu 30 maja 2018 budynku gospodarczego. Budowa trwa nieprzerwanie do chwili obecnej. W związku z powyższym wprowadzona w projekcie zmiana nie znajduje prawnego uzasadnienia. Należy wskazać, że budynek gospodarczy jest usytuowany 6m od granicy rowu, czyli poza granicami zaproponowanej w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. w terenie włączonym z zabudowy. Wprowadzone przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy uniemożliwi mi w przyszłości np. rozbudowę budynku gospodarczego. Wyznaczona w projekcie mpzp nieprzekraczalna linia zabudowy jest niezgodna z wcześniej wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi oraz z aktualnie obowiązującym studium zagospodarowania przestrzennego. W Studium działka 44/7 całkowicie jest oznaczona symbolem MN, bez wyłączenia tzw. strefy ochronnej rowu jako terenów ZO.

Tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane) tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym system zostały w obowiązującym studium zdefiniowane i posiadają oznaczenia ZO. Tereny wzdłuż rowu nie są oznaczone jako ZO. W nawiązaniu do

powyższego zagospodarowanie działki 44/7 zaproponowane w projekcie planu jest niezgodne z zapisami studium.

Niniejszym wnioskuję o przywrócenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonych dla działki 44/7 zgodnie z wydaną prawomocną i ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i wnoszę o wyznaczenie tej linii w odległości 6m od krawędzi rowu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jedną z intencji projektu planu było wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż cieku Krzyżanka przepływającego przez centralną część obszaru planu, zgodnie z zapisem Studium o zachowaniu jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Wydane pozwolenie na budowę, przytoczone w uwadze, pozwala wnioskodawcy zrealizować jeden budynek mieszkalny dwulokalowy, a tym samym użytkować go w sposób zgodny z decyzją, jak również z planem.

Wyznaczone w projekcie linie zabudowy mają na celu w tej konkretnej lokalizacji zabezpieczenie terenu wolnego od zabudowy przy przepuszczeniu w ciągu ul. Łagowskiej. Dopuszczanie budynków i powierzchni utwardzonej w bliskim sąsiedztwie przepustów i doliny Krzyżanki powodować może lokalne podtopienia.

Zgodnie z zapisem § 11 pkt 4 dopuszczono zachowanie i przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków gospodarczych lub garażowych, zlokalizowanych w strefach ochronnych cieku Krzyżanka.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W praktyce zapis taki z racji skali opracowania planu miejscowego oznacza odpowiednie wyznaczenie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki, tak by łączyć nadrzędny cel ochrony cieku

z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

§ 4

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy działki 44/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki

Niniejszym wnioskuję o zagospodarowanie działki 44/7 zgodnie wizją i strategią – „Miasto zwarte” które zostały w obowiązującym studium i zgodnie z parametrami wyznaczonymi dla terenów oznaczonych jako budownictwo mieszkaniowe (MN).

Teren w którym znajduje się działka 44/7 nie jest prawnie chroniony, nie znajduje się w klinach zieleni m. Poznania, Natura 2000 itd., nie jest oznaczony jako ZO. Bez uprzedniego wyłączenia nie może zostać przekształcony w parki, skwery zieleńce czy inne formy zieleni urządzonej dostępnej publicznie. Prognoza finansowa stanowiąca integralną część projektu planu nie zakłada wyłączeń pod realizację ww. funkcji.

Natomiast przedmiotowy teren posiada bogatą infrastrukturę usługową (np. lokalne ryneczki Muszkowska i Kozi Targ) oraz handlową (Auchan, Leroy Merlin, Piotr i Paweł, Lidl, Chata Polska, Biedronka i nieco dalej King Cross), szkoły, przedszkola, żłobki, kościół, liczne placówki ochrony zdrowia publiczne i prywatne, placówki pocztowe, dogodny dojazd do obwodnicy Poznania i dalej do autostrady, bogate tereny rekreacji i sportu (kompleks leśny łączący Jezioro Kierskie, Strzeszynek i Rusałkę), jest dostępny pieszo, rowerem i transportem publicznym. Tak więc w 100% spełnia cele przyjęte w studium z 2014r. – Miasto zawarte – cytuję: ”wskazanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe z rekomendacją dla terenów dostępnych pieszo, rowerem i transportem publicznym w relacji do szeroko rozumianych usług miejskich, zróżnicowanie i dostosowanie form i parametrów zabudowy do potrzeb większej liczby zainteresowanych, w celu podniesienia konkurencyjności i rozszerzenia oferty miasta;”

Dojazd rowerem z terenu objętego planem do Placu Kolegiackiego, np. trasą wiodącą ulicą Dąbrowskiego to tylko 11 km. Dostępna jest dogodna komunikacja miejska (przystanki zlokalizowane w obrębie obszaru objętego planem), drogi rowerowe którymi można dojechać aż na II-gi brzeg rzeki Warty do Wartostrady. Na koniec należy wskazać, że teren posiada pełne uzbrojenie (niewielkie brakujące odcinki są w trakcie realizacji) oraz w większości posiada utwardzone nawierzchnie drogowe (asfalt lub kostka betonowa). Aktualnie realizowany jest projekt budowy dróg Łebska, Łągowska, Kociewska i przyległe. Po

zakończeniu tych inwestycji teren objęty planem będzie obszarem w pełni zurbanizowanym. Miasto Poznań ponosi niemałe koszty ww. inwestycji realizując tym samym konsekwentnie wizję urbanistyczną – Miasta zwarteo. Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju miasta – rozwój terenów dla budownictwa mieszkaniowego traktowany jest jako środek zapobiegawczy mający na celu zmniejszenie migracji mieszkańców poza Poznań. Wprowadzone w projekcie planu ograniczenia w zakresie parametrów zabudowy wyznaczone dla działki 44/7 są sprzeczne z wizją rozwoju miasta, jego strategią określoną w studium oraz są sprzeczne z szeroko pojętym interesem społecznym, a także naruszają zasadę proporcjonalności. Mając powyższe na względzie wnioskuję jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Wyznaczone strefy ochronne cieków Krzyżanka nie odwołują się do terenów prawnie chronionych jako cennych przyrodniczo i nie są też określone jako ogólnie dostępne. Stanowią wyznaczone tereny wolne od zabudowy jako strefy ogrodów przydomowych, uwzględniając tym samym przepływającą przez centralną część obszaru Krzyżankę jako potencjalny odbiornik wód opadowych i roztopowych.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W praktyce zapis taki z racji skali opracowania planu miejscowego oznacza odpowiednie wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów. Tworzenie miasta zwarteo, wyposażonego w infrastrukturę z dogodną komunikacją, nie oznacza w praktyce przeznaczania wszystkich możliwych terenów pod zabudowę. Obszar planu, a w szczególności doliny Krzyżanki pomiędzy ul. Słupską i Sianowską, cechuje zabudowa w układzie wolno stojącym z towarzyszącymi dużymi ogrodami. Uzupełnienie zabudowy w tym obszarze zróżnicowano pod względem parametrów dla działek bezpośrednio stykających się z ciekami oraz tych posiadających bezpośredni dostęp do dróg zewnętrznych stanowiących granice planu. Obszar działki przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy czym część działki stanowi strefa ochronna cieków Krzyżanka, zlokalizowana poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 5

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy działki drogowej nr 22/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki

Niniejszym ponawiam wniosek złożony w I etapie procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczący zmiany kwalifikacji działki 22/7 z „maski budowlanej” na „drogę wewnętrzną”. Działka ta jest działką drogową i faktycznie funkcjonuje jako droga wewnętrzna. Działka ta pełni funkcję drogi wewnętrznej obsługującej nieruchomości oznaczone numerami ewidencyjnymi jako Łagowska 25, Łagowska 25a, Łagowska 25b.

Proszę o odzwierciedlenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego faktycznej funkcji działki drogowej nr 22/7 jako drogi wewnętrznej. Na wyżej wymienionych działkach Łagowska 25/ 25a posadowiony jest budynek mieszkalny dwurodzinny w zabudowie wolnostojącej zrealizowany na podstawie wcześniej wydanych prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych oraz zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego (uchwała RM Poznania CV/607/94), warunki zabudowy (UAN-J-7331/243/97) i pozwolenie na budowę (2982/98 z dnia 11.08.1998). Funkcję drogową działki 22/7 potwierdził Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP pismami znak GN.XI/722411-131/08 oraz znak GN-V.6840.1.345.2017. Działka ta została wydzielona jako działka drogowa i faktycznie pełni taką funkcję (kopie pism w załączeniu). Jak informowałam poprzednio budynek dwurodzinny został wybudowany na podstawie prawomocnych decyzji Prezydenta m. Poznania, z dostępem do drogi publicznej, którą w tamtym czasie stanowiła działka 22/7. Brak przejęcia drogi przez ZDM i brak włączenia jej do kategorii dróg publicznych nie jest jednoznaczny z utratą funkcji drogowej. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych droga – działka 22/7 powinna zostać zaliczona do kategorii dróg wewnętrznych. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 6 lipca 1994r. (sygn.. akt SA/Łd 1024/940 do momentu sprostowania obywatel ma prawo opierać się na treści takiego aktu w zaufaniu do organów państwa. Sprostowanie nie działa więc w żadnym wypadku z mocą wsteczną, gdyż nie można zaprzeczyć, iż wcześniejsze działania obywatela podejmowane były w zgodzie z brzmieniem ogłoszonego prawidłowo aktu prawnego. Brak drogi uniemożliwiłby obsługę komunikacyjną działki 22/6 (Łagowska 25a).

Zapisy przyszłego mpzp powinny odzwierciedlać aktualny stan prawny i faktyczny, zmiana funkcji działki nie ma uzasadnienia, ponieważ przedmiotowa działka nadal będzie pełnić funkcję komunikacyjną obsługującą 3 nieruchomości. W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie o zakwalifikowanie działki 22/7 jako drogi wewnętrznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z zapisami projektu planu przedmiotowa działka stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów. W związku z wnioskami o nabycie tzw. „masek budowlanych” – działek o nr 104/153 oraz 22/7, uznano, że zbędne jest wyznaczenie nowego terenu drogowego, skoro w praktyce stanowi on dojazd do jednego lub dwóch budynków.

Uchwalenie planu z funkcją mieszkaniową dla działek drogowych oraz fizyczne zachowanie dojazdu do wskazanych posesji nie powoduje zmian w ewidencji gruntu. Zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem działki te są ogrodzone i użytkowane przez osoby fizyczne. Zapis o dopuszczeniu w projekcie dojeżdż i dojazdów jest wystarczający dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości. Przeznaczenie omawianej działki pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną stworzy podstawy do zakwalifikowania jej jako potencjalnej maski budowlanej, o którą wnioskowała wnosząca uwagę.

§ 6

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy działki 22/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki

Niniejszym wnioskuję o oznaczenia działki 22/7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDWxs i kolorem jasnoszarym.

Podstawa prawna: Przedmiotowa działka drogowa oznaczona numerem 22/7 spełnia ustawowe i faktyczne przesłanki do zakwalifikowania jej jako wewnętrznej drogi osiedlowej, w oparciu o brzmienie Art. 8.1 Ustawy o drogach publicznych: „Drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi”. Działka ta pełni funkcję drogi wewnętrznej obsługującej 3 nieruchomości oznaczone numerami ewidencyjnymi jako Łągowska 25, Łągowska 25a, Łągowska 25b.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 Nr 164, poz. 1587), Drogi wewnętrzne stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem KDW i kolorem jasnoszarym. Stąd też droga wewnętrzna (podobnie jak publiczna) – traktowana jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu – musi spełniać wymogi określone w art. 15 ustawy, tj. mieć właściwe oznaczenie barwne, odpowiednie dla tego terenu ustalenia, a także stanowić wyodrębnione liniami rozgraniczającymi-osobne-przeznaczenie terenu.

Dalszy ciąg uzasadnienia znajduje się w załączonym piśmie Wojewody Wielkopolskiego znak IR-III.740.41.2014.1 z dnia 15 października 2014 skierowanego do Wójtów, Burmistrzów i Prezydentów gmin i miast województwa wielkopolskiego.

W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie o oznaczenie działki drogowej 22/7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDWxs i kolorem jasnoszarym, analogicznie do innych dróg wewnętrznych ujętych w wyłożonym projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z zapisami projektu planu przedmiotowa działka stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów. W związku z wnioskami o nabycie tzw. „masek budowlanych” – działek o nr 104/153 oraz 22/7, uznano, że zbędne jest wyznaczenie nowego terenu drogowego, skoro w praktyce stanowi on dojazd do jednego lub dwóch budynków.

Uchwalenie planu z funkcją mieszkaniową dla działek drogowych oraz fizyczne zachowanie dojazdu do wskazanych posesji nie powoduje zmian w ewidencji gruntu. Zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem działki te są ogrodzone i użytkowane przez osoby fizyczne. Zapis o dopuszczeniu w projekcie dojeżdż i dojazdów jest wystarczający dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości.

Przeznaczenie omawianej działki pod funkcję mieszkaniową jednorodziną stworzy podstawy do zakwalifikowania jej jako potencjalnej maski budowlanej, o którą wnioskowała wnosząca uwagę.

§ 7

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy działki drogowej nr 22/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki – uregulowanie spraw własnościowych.

Działka drogowa 22/7 jest własnością Miasta Poznania. Powstała w wyniku podziału nieruchomości większej nieruchomości, którego warunkiem było wydzielenie terenu pod drogę publiczną. W wyniku podziału powstały między innymi działki 22/5, 22/6, 22/7, 22/8. Poprzedni właściciel działki nr 22/7 został wywłaszczony, a działka wpisana do ewidencji gruntów jako droga. Działka 22/5, 22/6 nabyłam w 1994 roku a działkę 22/8 w 2003 i od tej chwili działka 22/7 funkcjonuje jako droga wewnętrzna obsługująca 3 nieruchomości. Wielokrotnie występowałam o uregulowanie prawnego statusu działki. Sprawa w sposób

ciągły toczy się od 2008 roku. Władze miasta wielokrotnie zmieniały stanowisko w tej sprawie. Aktualnie zostałam uznana jako posiadacz samoistny działki 22/7 od wielu lat płace podatek od ww. nieruchomości (kopia decyzji Wydziału Finansowego w załączeniu). Wywołanie planu miejscowego ma na celu między innymi uporządkowanie spaw własnościowych. Sprawa własności i funkcji działki drogowej 22/7 w pełni wpisuje się w założony cel. W związku z powyższym wnioskuję o uregulowanie tej sprawy i odzwierciedlenie jej przyszłego statusu w wyłożonym projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z zapisami projektu planu przedmiotowa działka stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów. W związku z wnioskami o nabycie tzw. „masek budowlanych” – działek o nr 104/153 oraz 22/7, uznano, że zbędne jest wyznaczenie nowego terenu drogowego, skoro w praktyce stanowi on dojazd do jednego lub dwóch budynków.

Uchwalenie planu z funkcją mieszkaniową dla działek drogowych oraz fizyczne zachowanie dojazdu do wskazanych posesji nie powoduje zmian w ewidencji gruntu. Zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem działki te są ogrodzone i użytkowane przez osoby fizyczne. Zapis o dopuszczeniu w projekcie dojeżdż i dojazdów jest wystarczający dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości.

Przeznaczenie omawianej działki pod funkcję mieszkaniową jednorodziną stworzy podstawy do zakwalifikowania jej jako potencjalnej maski budowlanej, o którą wnioskowała wnosząca uwagę, i uregulowania sytuacji własnościowej.

§ 8

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Dotyczy działki drogowej nr 22/7 ark.19, obręb Krzyżowniki

Wnoszę uwzględnienie w ocenie efektywności przedsięwzięcia wykupu od Miasta działki 22/7 pod prywatną drogę wewnętrzną.

Niniejszym informuję, że w 2008 roku złożyłam wniosek o wykup ww. działki drogowej, która komunikacyjnie obsługuje moje nieruchomości: Łagowska 25, Łagowska 25a oraz Łagowska 25b. Prezydent m. Poznania nie wyraził zgody na sprzedaż działki, decyzję motywując faktem, że przedmiotowa działka jest przeznaczona pod drogę publiczną. Wniosek ponowiłam w 2014r., procedowanie wniosku zostało zawieszona w 2017r. ze względu na wywołany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działkę drogową nr 22/7

użytkuję obecnie jako posiadacz samoistny, płacę od wielu lat podatek od tej nieruchomości i podtrzymuję wolę jej wykupu. Informuje, że w obszarze ulic Łebska, Łagowska zachód i Kociewska projektowana jest budowa dróg. Projekt przygotowany przez Zarząd Dróg Miejskich nie zakłada komunikacji w ramach dróg publicznych na odcinku pomiędzy Kociewską i Łagowską. Wnoszę o uwzględnienie w miejscowym planie po stronie przychodów w tabeli „Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV” efektu wynikającego ze sprzedaży przez Miasto Poznań działki drogowej 22/7. Należy podkreślić, że wolę zakupu przedmiotowej działki potwierdziłam na I etapie konsultacji społecznych i przychód ze sprzedaży znajdował się w procesie NPV w II etapie konsultacji społecznych.

Ponadto pragnę poinformować, że przedmiotowa droga nie wymaga ze strony miasta żadnych nakładów inwestycyjnych, ponieważ posiada gotową infrastrukturę drogową (nawierzchnia wykonana z kostki betonowej), sieć kanalizacyjną oraz zagospodarowane pobocza, obsadzone zielenią.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Opracowana do projektu planu Prognoza skutków finansowych zakłada przychód ze sprzedaży omawianej działki jako tzw. maski budowlanej w części przeznaczonej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji dojeżdż i dojazdów.

Fragment działki przeznaczony jest pod plac do nawracania na drodze publicznej oznaczonej symbolem KD-Dxs.

§ 9

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: WNIOSEK Dotyczy zmiany projektu planu w §11, pkt. 17, ppkt a. w zakresie nieruchomości oznaczonej jako działka nr 48 poł. Na terenie o oznaczeniu 10MN i umożliwieniu podziału nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 350 m²

UZASADNIENIE W projekcie mpzp pomiędzy ulicami Słupską i Sianowską w Poznaniu podział geodezyjny nowych działek dla terenu o oznaczeniu 10 MN jest możliwy tylko w przypadku gdy nowe działki będą mieć powierzchnie nie mniejszą niż 500 m².

W mojej ocenie zapis taki uniemożliwi podział geodezyjny działki gruntu nr 48 odpowiadającemu koncepcji zabudowy zawartej w projekcie mpzp z dnia 28.09.2017 r. (tam rejon oznaczony jako 9 MN – dot. prawa część Krzyżanki)

Wnoszę o zmianę projektu planu mpzp w §11 pkt. 17 ppkt. A w zakresie działki nr 48 poł. na terenie o oznaczeniu 10 MN i umożliwieniu podziału nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 350 m² co umożliwi podział geodezyjny (działki nr 48) pod zabudowę 5ciu budynków mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla wnioskowanej działki nr 48 projekt planu wyznacza dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych parametrach, związanych z docelową obsługą komunikacyjną oraz strefą wolną od zabudowy wzdłuż cieków. W układzie docelowym wnioskowaną działkę (zgodnie z ustaleniami § 11) można będzie wtórnie podzielić na 5 działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 10MN.

Ponadto w zagospodarowaniu docelowym istotną rolę odgrywa przepływający przez centralną część działki ciek Krzyżanka, stanowiący na tym obszarze potencjalny odbiornik wód opadowych i roztopowych.

Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż ulic Kościerzyńskiej, Łebskiej i Polanowskiej spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym działek o powierzchni nie mniejszej niż 500 m².

§ 10

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: WNIOSEK o zastosowanie dla działki 44/7 warunków zagospodarowania zbliżonych do warunków określonych dla działki nr 48. W ślad za tym podział działki 44/7 na 3 nowe działki o pow. Minimalnej 1000m² z możliwością zabudowy 3 budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi zgodnie z wytycznymi studium dla terenów oznaczonych MN.

UZASADNIENIE W przedstawionym projekcie widoczna jest nieproporcjonalność warunków zagospodarowania pomiędzy działką 44/7 i 48. Dotyczy ona zarówno wielkości projektowanych działek jak i parametrów ich zagospodarowania. Dla działki 48 przewidziano podział 7 działek tj. :6 działek budowlanych i 1 działkę drogową, wielkość działek budowlanych waha się od 500-1000m² (5 działek) i ok 1800m² (1 działka). Natomiast dla działki 44/7 zaproponowano podział jedynie na 2 działki o pow. ok. 1900m². Obie działki różnią się powierzchnią, działka nr 48 – ok. 5800m² a działka nr 44/7 ok. 3800m². Jednakże wykazana różnica w powierzchni nie uzasadnia nierównego traktowania właścicieli podobnych nieruchomości. Różnica 2000 m² nie uzasadnia tak dużej dysproporcji w licznie

nowo wydzielonych działek, 7 versus 2. Jako właścicielka nieruchomości bezpośrednio graniczącej w ww. działkami i osoba posiadająca interes prawny wnioskuje jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Dla wnioskowanej działki nr 44/7 projekt planu wyznacza dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych parametrach związanych z docelową obsługą komunikacyjną oraz strefą wolną od zabudowy wzdłuż cieku Krzyżanki. W układzie docelowym wnioskowaną działkę (zgodnie z ustaleniami § 11) można będzie wtórnie podzielić właśnie na 3 działki o zróżnicowanej powierzchni z racji lokalizacji na dwóch terenach o wyznaczonych odmiennych parametrach.

W zagospodarowaniu docelowym działek istotną rolę odgrywa przepływający przez centralną część działki ciek Krzyżanka, stanowiący na tym obszarze potencjalny odbiornik wód opadowych i roztopowych.

Parametry podane w Studium określają wyłącznie kierunek zagospodarowania, a nie obligatoryjność wskazywania wprost danych parametrów.

Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż ulic Kościerzyńskiej, Łebskiej i Polanowskiej spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania w celu kontynuacji charakteru zabudowy zarówno wzdłuż zewnętrznych ulic stanowiących granice obszaru planu, jak i nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy, wewnątrz wyznaczonych kwartałów.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregową. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

§ 11

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: WNIOSK o zastosowanie dla ww. działki jednolitego przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy po obu stronach rowu.

UZASADNIENIE Analizując zaprojektowaną nieprzekraczalną linię zabudowy biegnącą po zachodniej i wschodniej stronach rowu melioracyjnego w obszarze pomiędzy ulicami Kociewska do Łagowskiej i dalej do ulicy Słupskiej zauważa się niejednolity jej przebieg. Począwszy od ulicy Kociewskiej odległość linii wynosi ok. 6-10m. Pas gruntów wyłączonych z zabudowy ma niejednolitą szerokość. Zróżnicowanie szerokości tego pasa nie znajduje uzasadnienia ani w zróżnicowaniu klas gruntów, ani w „walorach przyrodniczych” ani w ukształtowaniu terenu (patrz mapa hipsometryczna). Wyznaczenie „strefy ochronnej rowu” nie znajduje uzasadnienia w ani przepisach ustawy Prawo wodne ani w zapisach studium 2014.

W obrębie działki 44/7 odległość linii zabudowy od krawędzi rowu ulega nieuzasadnionemu zwiększeniu do ok 17 m aby ulec ponownie zmniejszeniu do 6 m w części działek 48 i 49/43. W załączeniu szkic z zaznaczonym wnioskowanym przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy po zachodniej stronie rowu.

Dotyczy pasa gruntów wyłączonych z zabudowy po obu stronach rowu i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Kolorem zielonym zaznaczono pas gruntów wyłączonych spod zabudowy. Jego szerokość powinna być jednakowa dla wszystkich działek od początku ulicy Kociewskiej do ulicy Sianowskiej i wynosić 6 m licząc od zachodniej krawędzi rowu.

Kolorem czerwonym zaznaczono wnioskowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być tożsama z zachodnią krawędzią pasa wyłączonego z zabudowy i przebiegać w odległości 6 m od krawędzi rowu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jedną z intencji projektu planu było wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż cieku Krzyżanka, przepływającego przez centralną część obszaru planu, zgodnie z zapisem Studium o zachowaniu jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Wyznaczone w projekcie linie zabudowy mają na celu w tej konkretnej lokalizacji zabezpieczenie terenu wolnego od zabudowy przy przepuszczeniu w ciągu ul. Łagowskiej.

Dopuszczanie budynków i powierzchni utwardzonej w bliskim sąsiedztwie przepustów i doliny Krzyżanki powodować może lokalne podtopienia.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W praktyce zapis taki z racji skali opracowania planu miejscowego oznacza odpowiednie wyznaczenie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy.

§ 12

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: WNIOSEK Jako właścicielka nieruchomości bezpośrednio graniczącej z działkami o numerach od 47/37 do 47/42 ark. 19, obręb Krzyżowniki ponownie wnioskuję o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla ww. działek od strony granicy z moimi nieruchomościami oznaczonymi numerami 44/5; 44/12; 44/13 zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

Nieprzekraczalna linia zabudowy powinna zostać wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. 3m od granicy działki dla ścian budynku bez otworów okiennych i drzwiowych oraz 4m z otworami.

UZASADNIENIE W przedstawionym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego oznaczono dla działek od 47/37 do 47/42 jedynie nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wewnętrznej (front działek). Nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy moich działek.

Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy z moimi nieruchomościami oznaczonymi numerami 44/5; 44/12; 44/13 ma istotne znaczenie dla ochrony mojego interesu prawnego i faktycznego.

Niniejszym wnioskuję o podanie prawnego uzasadnienia odrzucenia mojego wniosku złożonego na wcześniejszych etapach procedowania planu i ponownie wnioskuję o uzupełnienie projektu planu zagospodarowania terenu o opisane powyżej parametry dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy w odniesieniu do granic sąsiadujących nieruchomości w tym fragmencie planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązująca linia zabudowy na działkach 47/37-47/42 powoduje konieczność lokalizacji budynków od strony drogi wewnętrznej 5KDWxs. Niewyznaczenie pozostałych linii od wspólnych granic oznacza konieczność zastosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jako nadrzędnych w stosunku do aktu prawa miejscowego, którym będzie plan miejscowy po uchwaleniu przez Radę Miasta Poznania.

§ 13

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wniosek. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do rowu melioracji wodnych szczegółowych w odległości nie większej niż 6m od krawędzi rowu po obu jego stronach. Usunięcie zbędnych, z punktu widzenia koncepcji miasta zwartego, ograniczeń w wykorzystaniu atrakcyjnych terenów miejskich pod zabudowę mieszkaniową.

Uzasadnienie wniosku

Wprowadzenie wód opadowych do rowu nie może wywierać negatywnego skutku dla właścicieli rowu i gruntów do niego przyległych. Proponowana we wniosku szerokość pasa wyłączzonego z zabudowy zapewnia możliwość konserwacji rowu oraz utrzymania ciągłości dróg migracji dla flory i fauny. Ukształtowanie terenu, drożne przepusty o średnicy 100cm (największe w terenie) zapewniają swobodny przepływ wód opadowych.

Obie działki w studium przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Posiadają dogodną obsługę komunikacyjną poprzez dostęp do dróg publicznych (Łagowska/Kościarzyńska) oraz pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną (energia elektryczna, gaz, woda i kanalizacja). Ponadto obie działki położone są w terenie z dogodnym dojazdem rowerami, komunikacją miejską i samochodową do centrum miasta. W odległości 500m znajduje się szkoła, przedszkole, boiska sportowe, placówki handlowe, itp. Zgodnie ze strategią Miasta Poznania zawartą w aktualnie obowiązującym studium należy dążyć do maksymalnego wykorzystania terenów zurbanizowanych.

Jako osoba fizyczna posiadająca interes prawny wnioskuję jak na wstępie tj. o usunięcie nieuzasadnionych ograniczeń w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jedną z intencji projektu planu było wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż cieku Krzyżanka przepływającego przez centralną część obszaru planu, zgodnie z zapisem Studium o zachowaniu jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Wyznaczone w projekcie linie zabudowy mają na celu w tej konkretnej lokalizacji zabezpieczenie terenu wolnego od zabudowy przy przepuszczeniu w ciągu ul. Łagowskiej. Dopuszczanie budynków i powierzchni utwardzonej w bliskim sąsiedztwie przepustów i doliny Krzyżanki powodować może lokalne podtopienia.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W praktyce zapis taki z racji skali opracowania planu miejscowego oznacza odpowiednie wyznaczenie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony cieku z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

§ 14

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wniosek. O podział działki 44/7 na 3 nowe o pow. min. 1000m² i zabudowę 3 budynkami jednorodziennymi wolnostojącymi o parametrach zabudowy określonych w obowiązującym studium dla terenów MN. Ponadto w tym zakresie o równe traktowanie podmiotów podobnych oraz zastosowanie rozwiązań zgodnie z konstytucyjną zasadą proporcjonalności.

Uzasadnienie wniosku

Decyzja gminy o sposobie zagospodarowania przestrzennego danego terenu jest decyzją uznaniową. Nie może to jednak prowadzić do dowolności rozstrzygnięć. Powinny zostać wyjaśnione wszystkie prawne i faktyczne okoliczności, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy dla każdego konkretnego podmiotu, który został objęty mpzp. Za naruszenie zasady równości uznać należy kryteria zagospodarowania terenu działki, które w sposób nieproporcjonalny różnicują prawa podobnych podmiotów na terenie objętym planem. Za takie rozstrzygnięcie należy uznać np. wielkość nowo wydzielonych działek i parametry intensywności zabudowy oraz powierzchnie biologicznie czynnej. Parametry określone dla działki nr 44/7 zakładają jej podział na 2 części i zabudowę 2 budynkami mieszkalnymi, wolnostojącymi, co oznacza, że minimalna pow. działki wynosi ponad 1900m². Czyli jest prawie 2 krotnie większa niż zakłada studium dla zabudowy mieszkalnej wolnostojącej – MN. Należy wskazać podstawę prawną takiego rozstrzygnięcia oraz wszystkie uwarunkowania faktyczne, które uniemożliwiają podział działki na 3 mniejsze o pow. powyżej 1000m² zważywszy, że działka posiada dogodną obsługę komunikacyjną poprzez 2 drogi publiczne i uzbrojenie terenu. Studium zakłada minimalną powierzchnię działki wynoszącą 1000m² i 35% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę oraz 60% powierzchni biologicznie czynnej.

Teren pomiędzy ulicami Łagowską i Kościerzyńską jest ugorowanym terenem rolnym, nie podlegającym przepisom o odrolnienie, nie był i nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, występują na nim gleby pochodzenia mineralnego (gliny), ukształtowanie terenu nie umożliwia stagnacji wody (b. niewielkie i płytkie) zagłębienie terenu. Nie wymaga usuwania drzew ani krzewów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych z pełną infrastrukturą miejską.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Dla wnioskowanej działki nr 44/7 projekt planu wyznacza dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych parametrach związanych z docelową obsługą komunikacyjną oraz strefą wolną od zabudowy wzdłuż ciek Krzyżanki. W układzie docelowym wnioskowaną działkę (zgodnie z ustaleniami § 11) można będzie wtórnie podzielić właśnie na 3 działki o zróżnicowanej powierzchni z racji lokalizacji na dwóch terenach o wyznaczonych odmiennych parametrach.

W zagospodarowaniu docelowym działek istotną rolę odgrywa przepływający przez centralną część działki ciek Krzyżanka, stanowiący na tym obszarze potencjalny odbiornik wód opadowych i roztopowych.

Parametry podane w Studium określają wyłącznie kierunek zagospodarowania, a nie obligatoryjność wskazywania wprost danych parametrów.

Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż ulic Kościerzyńskiej, Łebskiej i Polanowskiej spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania w celu kontynuacji charakteru zabudowy zarówno wzdłuż zewnętrznych ulic stanowiących granice obszaru planu, jak i nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy, wewnątrz wyznaczonych kwartałów.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregową. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

§ 15

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wniosek nr 1a dotyczący działki 44/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki

W uzupełnieniu wniosku złożonego w dniu 26 lipca 2018 wnioskuje o zmianę sposobu zagospodarowania ww. działki i podział na 3 działki w oparciu o załączoną mapkę oraz o wyznaczenie dla nowo wydzielonych działek parametrów zagospodarowania zgodnie z aktualnie obowiązującym studium – tereny pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą (MN).

Uzasadnienie.

W całości podtrzymuję argumentację przedstawioną we wniosku 26 lipca br. W uzupełnieniu pragnę dodać, że zaproponowany podział jest zgodny z zapisami studium w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne z zabudową wolnostojącą MN – zgodnie z tabelą Tab. II.2.3.3/3 „Zasady zagospodarowania oraz użytkowania” – zawartej w studium. Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej przewidziano minimalną powierzchnię działki – 1000m² oraz 25% powierzchni pod zabudowę i 60% powierzchni biologicznie czynnej. Zaproponowany dział spełnia wszystkie z wymienionych powyżej parametrów. Każda z nowo wydzielonych działek będzie miała powyżej 100m².

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Dla wnioskowanej działki nr 44/7 projekt planu wyznacza dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych parametrach związanych z docelową obsługą komunikacyjną oraz strefą wolną od zabudowy wzdłuż cieku Krzyżanki. W układzie docelowym wnioskowaną działkę (zgodnie z ustaleniami § 11) można będzie wtórnie podzielić właśnie na 3 działki o zróżnicowanej powierzchni z racji lokalizacji na dwóch terenach o wyznaczonych odmiennych parametrach.

W zagospodarowaniu docelowym działek istotną rolę odgrywa przepływający przez centralną część działki ciek Krzyżanka, stanowiący na tym obszarze potencjalny odbiornik wód opadowych i roztopowych.

Parametry podane w Studium określają wyłącznie kierunek zagospodarowania, a nie obligatoryjność wskazywania wprost danych parametrów. Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż ulic Kościerzyńskiej, Łebskiej i Polanowskiej spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania w celu kontynuacji charakteru zabudowy zarówno wzdłuż zewnętrznych ulic stanowiących granice obszaru planu, jak i nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy, wewnątrz wyznaczonych kwartałów.

Przywołane w uwadze parametry odnoszą się do terenów oznaczonych w Studium jako MN*. Natomiast zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

§ 16

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wniosek nr 2a dotyczy działki 44/7 ark. 19, obręb Krzyżowniki

W uzupełnieniu wniosku złożonego w dniu 26 lipca br. wnioskuję o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonych dla działki 44/7, w stosunku do rowu melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z załączoną ryciną w oparciu o wcześniej wydane decyzje administracyjne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jedną z intencji projektu planu było wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż cieku Krzyżanka przepływającego przez centralną część obszaru planu, zgodnie z zapisem Studium o zachowaniu jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Wydane pozwolenie na budowę, przytoczone w uwadze, pozwala wnioskodawcy zrealizować jeden budynek mieszkalny dwulokalowy, a tym samym użytkować go w sposób zgodny z decyzją, jak również z planem.

Wyznaczone w projekcie linie zabudowy mają na celu w tej konkretnej lokalizacji zabezpieczenie terenu wolnego od zabudowy przy przepuście w ciągu ul. Łagowskiej. Dopuszczanie budynków i powierzchni utwardzonej w bliskim sąsiedztwie przepustów i doliny Krzyżanki powodować może lokalne podtopienia.

Zgodnie z zapisem § 11 pkt 4 dopuszczono zachowanie i przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków gospodarczych lub garażowych, zlokalizowanych w strefach ochronnych cieku Krzyżanka.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W praktyce zapis taki z racji skali opracowania planu miejscowego oznacza odpowiednie wyznaczenie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony cieku z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

§ 17

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK o zmianę rysunku planu wymienionego §5 pkt. 5 projektu uchwały – w zakresie ograniczenia powierzchni przeznaczonej pod zabudowę. Zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1 mpzp – wskazano obszary wolne od zabudowy, które oznaczone zostały kolorem zielonym. Powyższe sugeruje, że są to tereny zieleni ogólnodostępnej. Z drugiej strony nie wskazano żadnych terenów pod wyłączenia w związku ze zmianą funkcji i przeznaczenia ich pod tzn. zieleni towarzyszącą (parki, skwery). Wnioskujemy o zmianę załącznika 1 i dostosowanie rysunku do założeń stadium tj. oznaczenia całości działek kolorem właściwym dla obszarów MN.

Uzasadnienie. Zasady ukształtowania konturów ww. strefy zieleni wzdłuż rowu budzą duże wątpliwości, zwłaszcza w kontekście podstawy prawnej na podstawie której ten teren został wydzielony oraz oznaczony jako zieleni, bez prawa zabudowy. Oznaczenie wprowadzone w projekcie planu są niezgodne z ryciną zawartą z stadium „Tereny przeznaczonych pod zabudowę z dominacją funkcją jednorodziną”. Tereny te są oznaczone kolorem jasnobrązowym.

W terenie objętym planem innym kolorem – zielonym – zaznaczony został jedynie tylko istniejący cmentarz. Należy podkreślić, że w prezentacji przedstawionej podczas dyskusji publicznej w dniu 28 czerwca 2018 r. zaprezentowano projekt planu z zamieszczonym poniżej komentarzem, który sugeruje, że zakładana jest organizacja ogólnodostępnej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej: parki skwery. Natomiast w planie nie wskazano, które tereny zostaną wyłączone pod funkcję zieleni ogólnodostępnej i oznaczone kolorem zielonym. Zgodnie z przyjętą praktyką oraz przepisami prawa ogrody przydomowe oznaczone są jednolitym kolorem dla całego terenu przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową (kolor zgodny z oznaczeniem MN). W prognozie skutków finansowych brak jest przewidywanych skutków finansowych związanych z wyłączeniami pod parki i skwery. W przedstawionym załączniku nr 1 do projektu planu – część ogrodów przydomowych oznaczona została kolorem zielonym i wydzielona jako tzw. strefa zieleni (ochronna) rowu, bez prawa zabudowy. Powyższe jest niezgodne z zapisami stadium patrz rys. poniżej. Rozstrzygnięcie to stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy i narusza prawo własności.

Załącznik nr 1:

Po lewej stronie rysunek z obowiązującego studium, po prawej komentarz z prezentacji przedstawiającej projekt planu w trakcie dyskusji nad wyłożeniem projektu. Brak spójności i wskazania terenów przeznaczonych do ewentualnego wywłaszczenia pod zielen ogólnodostępną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jedną z intencji projektu planu było wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż ciek Krzyżanka przepływającego przez centralną część obszaru planu, zgodnie z zapisem Studium o zachowaniu jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregową. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W praktyce zapis taki z racji skali opracowania planu miejscowego oznacza odpowiednie wyznaczenie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony ciek z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

§ 18

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK o zmianę sposobu zagospodarowania terenu objętego projektem w zakresie wielkości powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z parametrami wskazanymi w studium zagospodarowania przestrzennego z 2014r (Tab. II.2.3.3/3).

UZASADNIENIE. Teren objęty projektem planu w stadium przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN). Zgodnie z zapisami Studium: ”na terenach

przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne należy na etapie sporządzania planu miejscowego przeprowadzić analizę, która umożliwi ustalenie optymalnej dla danego terenu minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, tak by bez szkody dla założeń urbanistycznych, środowiskowych i kulturowych urynkować ofertę terenów mieszkaniowych w granicach Poznania. Poza zmniejszeniem minimalnej powierzchni działki budowlanej należałoby również rozważyć umożliwienie lokalizacji zabudowy o różnym charakterze (bliźniaczej, szeregowej, wolno stojącej).”

Wielkość nowo-wydzielonych działek dla terenów MN przedstawia tabela Tab. II.2.3.3/3 Zasady zagospodarowania oraz użytkowania (kierunek przeznaczenia i parametry zabudowy), terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów pod zabudowę jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Należy wskazać, że teren objęty projektem planu nie był i nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, znajduje się poza obszarem klinów zieleni m. Poznania oraz Natura 2000, nie stanowi strefy ochronnej powierzchniowych wód płynących. Wprowadzone ograniczenia podziału działek np. minimalna pow. 1800m² stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy skutkujące ograniczeniem konstytucyjnego prawa własności. Przedstawiony projekt planu w zakresie wielkości wydzielonych działek jest niezgodny z zapisami aktualnie obowiązującego studium o powinien zostać zmieniony zgodnie z przytoczonymi powyżej wytycznymi.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Parametry podane w Studium określają wyłącznie kierunek zagospodarowania, a nie obligatoryjność wskazywania wprost danych parametrów.

Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż ulic Kościerzyńskiej, Łebskiej i Polanowskiej spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania w celu kontynuacji charakteru zabudowy zarówno wzdłuż zewnętrznych ulic stanowiących granice obszaru planu, jak i nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy, wewnątrz wyznaczonych kwartałów.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.

Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Wyznaczenie linii rozgraniczających poszczególnych terenów analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony cieków z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

§ 19

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK o zmianę rysunku planu wymienionego §5 pkt. 5 projektu uchwały – w zakresie lokalizacji stref zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego. Zgodnie z rysunkiem planu tj. załącznikiem nr 1 do mpzp – wskazano obszary zieleni, które oznaczone zostały kolorem zielonym, sugerującym, że są to tereny zieleni ogólnodostępnej. Powyższe rozstrzygnięcie jest niezgodne z zapisami studium. Wnioskujemy o zmianę załącznika nr 1 i dostosowanie rysunku do założeń studium tj. usunięcie koloru zielonego ze strefy wzdłuż rowu.

UZASADNIENIE. W studium wyodrębniono dwie kategorie terenów z ograniczonym prawem zabudowy. Kolorem szarym oznaczono tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania w kategorii terenów pod zabudowę, kolorem zielonym zaznaczono tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania – w kategorii terenów zielonych. Żadna z tych kategorii nie obejmuje przedmiotowego terenu na którym wywołano plan. Patrz rycina poniżej.

Należy więc uznać, że przedmiotowy teren całkowicie został przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe. Ograniczenie zabudowy o przeznaczenie terenów pod zielenie może zostać wprowadzone jedynie po wywłaszczeniu terenów pod parki, skwery. Przedstawiony projekt planu, nie przewiduje takich rozwiązań. Załącznik nr 1 do mpzp należy zmienić i dostosować do zapisów studium.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wyznaczone strefy ochronne cieków Krzyżanka nie odwołują się do terenów prawnie chronionych jako cennych przyrodniczo i nie są też określone jako ogólnie dostępne. Stanowią wyznaczone tereny wolne od zabudowy jako strefy ogrodów przydomowych,

uwzględniając tym samym przepływającą przez centralną część obszaru Krzyżankę jako potencjalny odbiornik wód opadowych i roztopowych.

Zgodnie z zapisami Studium obszar planu wskazano jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W praktyce zapis taki z racji skali opracowania planu miejscowego oznacza odpowiednie wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów.

§ 20

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK O zmianę sposobu zagospodarowania terenu objętego projektem w zakresie wprowadzonych ograniczeń w zabudowie działek budowlanych poprzez nieproporcjonalnie duże wyłączenia obszarów pod tzw. „strefę ochronną rowu”. Powyższe nie jest zgodne z parametrami wskazanymi w studium zagospodarowania przestrzennego z 2014r. i jego załącznikami graficznymi, które jednoznacznie zdefiniowały i wskazały tereny z ograniczonym prawem zabudowy lub z jego zakazem. Przedmiotowy teren został w całości przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, bez wyłączeń.

UZASADNIENIE. Należy wskazać, że w obowiązującym stadium na obszarze miasta wydzielono trzy podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania:

- Tereny wyłączone z zabudowy
- Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- Tereny przeznaczone pod zabudowę

W związku z tym do terenów wyłączonych z zabudowy zakwalifikowano:

- Tereny rezerwatów przyrody (oznaczone ZN)
- Tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni (oznaczone ZO*)
- Tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowe) tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem (oznaczone ZO).

Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów oraz wytyczne dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz zasad zagospodarowania i użytkowania terenów przedstawiają tabele nr II.2.3.3/1, II.2.3.3/2, II.2.3.3/3 i II.2.3.3/4 oraz rozdział 2.3.9.

ZO- tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pięścieniowego systemu zieleni. Tylko z stosunku do tych enumeratywnie wymienionych terenów wprowadzono zakaz lokalizacji budynków i zakaz zwiększania wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku istniejącej zabudowy, z zastrzeżeniem podanych w kolumnie 4 odstępstw (nie dot. przedmiotowego terenu) oraz zakaz zwiększania wysokości istniejącej zabudowy. Powyższe ustalenia potwierdzają ryciny: II.2.2.2, II.2.2.3.1 do 3 oraz II.2.2.4.1 do 2. W żadnym z przytoczonych źródeł teren bezpośrednio przylegający do rowu nie jest oznaczony symbolem ZO. W całości, poza terenem istniejącego cmentarza, obszar objęty planem oznaczony jest symbolem MN i takie oznaczenie powinien posiadać również w projekcie mpzp. W związku z powyższym przedstawiony projekt planu jest niezgodny z zapisami Studium i należy go zmienić.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefy ochronne wyznaczono w sposób optymalny, uwzględniający własność prywatną, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Ich nieregularny kształt wynika ze złożonych wniosków na etapie opracowywania projektu.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony cieków z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

§ 21

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK. W nawiązaniu do wyłożonego do dyskusji publicznej wyżej wymienionego projektu składamy wniosek o jego zmianę w zakresie szerokości i kształtu tzw. „strefy ochronnej rowu” wyłączzonego z prawa zabudowy, która powinna spełniać kryteria odpowiadające określeniom pas lub korytarz zgodnie z rozstrzygnięciem uwag do studium.

UZASADNIENIE. Na podstawie zapisów obowiązującego studium teren objęty projektem planu oznaczony jest symbolem MN (poza istniejącym obok cmentarzem ZC), nie wyznaczono w nim terenów oznaczonych w studium symbolem ZO. Stąd wprowadzenie ograniczeń zdefiniowanych w projekcie planu i odnoszące się do dolin rzek nie mają prawnego i faktycznego uzasadnienia. Należy wskazać, że w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag wniesionych do studium pojawiają się zapisy o wprowadzeniu pasa ochronnego lub korytarza, ale nie znalazły one odzwierciedlenia w Studium, ani w jego części graficznej ani tekstowej.

Zgodnie z definicją Słownika Języka Polskiego PWN pod redakcją prof. W. Doroszewskiego Pas to powierzchnia (teren), lasu, morza itp. w kształcie długiego, wąskiego prostokąta. Natomiast korytarz to wąskie, długie przejście wykopane, wyżłobione w ziemi, skale, itp.. Natomiast w projekcie planu tzw. pas zieleni i tym samym korytarz do obsługi technicznej mają charakter nieregularny, o różnej szerokości, niejednolity w odniesieniu do obu krawędzi rowu i różny na różnych działkach % powierzchni terenu wyłączzonego z prawa zabudowy. Propozycja rozwiązań przedstawiona w projekcie planu w sposób nieproporcjonalny ogranicza prawo własności właścicieli poszczególnych działek, stanowi nadmierną ingerencję gminy w to prawo oraz jest niezgodna z zapisami studium, ponieważ tereny przylegające bezpośrednio do rowu nie są oznaczone w studium symbolem ZO. Powyższej propozycja rozwiązania, która spełnia kryteria pasa, korytarza ekologicznego i jednocześnie uwzględnia rolę rowu jako elementu sieci kanalizacji deszczowej. Zaprezentowany na zdjęciu pas zieleni obejmujący rów posiada łączną szerokość 5m. Występują w nim rośliny o zróżnicowanych wymaganiach, co również jest widoczne na zdjęciu. W wyższych warstwach – gatunki o mniejszym zapotrzebowaniu na wodę. Na dnie rowu – rośliny odporne na okresowe zalewanie, rośliny hydrofitowe, czyli takie, które oczyszczają wodę oraz znoszą okresy suszy i zalewania. Wszystkie rośliny są wieloletnie (byliny), nie wymagają corocznych nasadzeń, które poruszają warstwy drenujące. Takie rozwiązania są jednak możliwe tylko przy zapewnieniu wstępnego podczyszczania wód opadowych w odstojnikach i separatorach, tak aby nie doprowadzić do zamulenia rowu melioracyjnego i nadmiernego zanieczyszczenia gruntów z nim sąsiadujących. Rów powinien mieć zapewnioną odpowiednią głębokość, tak

aby spełniać dodatkową funkcję odbiornika wód deszczowych. Zasady korzystania z prywatnych części rowu przez miasto powinno zostać uregulowane umową.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefy ochronne wyznaczono w sposób optymalny, uwzględniający własność prywatną, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Ich nieregularny kształt wynika ze złożonych wniosków na etapie opracowywania projektu.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony cieków z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

§ 22

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK. O jednoznaczne wyznaczenie potencjalnych miejsc pod retencję wód opadowych w miejsce wprowadzonych ograniczeń w zabudowie terenu objętego planem. Dokonana przez Miejską Pracownię Urbanistyczną interpretacja zapisów obowiązującego studium nie jest trafna, Nie uwzględnia ona bowiem podstawowego założenia, koniecznego przy wykładni przepisów wprowadzających ograniczenie prawa własności, a mianowicie, że nie jest dopuszczalna wykładnia rozszerzająca zakres ograniczeń wykonywania prawa własności, w tym przypadku dotycząca terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe. Rów melioracyjny nie jest rzeką, nie mają do niego zastosowania ograniczenia wynikające z ochrony wód publicznych na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne.

UZASADNIENIE. Planowany zamiar przekształcenia rowu w część sieci kanalizacji deszczowej otwartej m. Poznania nie może skutkować ograniczeniami praw właścicieli rowu i terenów do niego przyległych. Właściciele rowu, kierując się ważnym interesem społecznym i dobrem sąsiadów, wyrazili wolę udzielenia zgody na odprowadzania wód opadowych z przyległych ulic osiedlowych do rowu, ale nie na ich grunty przyległe. System kanalizacji

deszczowej powinien być sprawny technicznie, o odpowiedniej przepustowości i poddawany konserwacji w sposób planowany i ciągły, a jego zasady uregulowane odpowiednimi umowami pomiędzy stronami.

Ponadto konieczne jest sporządzenie odpowiednich analiz odnośnie konieczności budowy zbiorników retencyjnych lub terenów zalewowych. Naturalną lokalizacją wydają się być najniżej położone tereny, o najmniejszej wartości inwestycyjnej, tj. bez dostępu do dróg publicznych. Poniżej mapa hipsometryczna z zaznaczonym kolorem białym obszarem, który wydaje się być tzw. rezerwą retencyjną dla terenu objętego planem.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Elastyczny zapis w planie umożliwi lokalizację zbiorników retencyjnych na cieku Krzyżanka w dowolnym miejscu, w zależności od negocjacji Miasta z właścicielami gruntów prywatnych. Jednoznaczne wskazanie lokalizacji zbiornika retencyjnego będzie zapisem martwym w przypadku braku zgody właściciela działki.

Plan nie określa charakteru prawnego sieci hydrograficznej. Określenie Krzyżanki mianem cieku jest elementem nazwy własnej (historycznej) i używane jest w wielu opracowaniach. W planie nie stwierdzono natomiast, że Krzyżanka jest ciekim naturalnym. Jej stan prawny określają przepisy odrębne (Prawo wodne). Krzyżanka jest zaliczana do urządzeń wodnych – rowów o symbolu Sk-49-A i nie jest już ciekim naturalnym ani nie jest ujęta w Jednolitych Częściach Wód Powierzchniowych przynależnych do regionu wodnego Warty.

§ 23

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczy dostosowania zapisów mpzp do regulacji wynikających ze znowelizowanej ustawy Prawo wodne o strategii określonej w studium 2014 w odniesieniu do gospodarki wodami opadowymi. Problemem retencji wód opadowych i odpowiedniego ich zagospodarowania jest podnoszony przez Stowarzyszenie Krzyżanka od wielu lat. Niestety przedstawiony projekt mpzp jest pozbawiony rozwiązań zgodnych z nowoczesnym podejściem do zagospodarowania deszczówki (np. ogrody deszczowe) i należy go w tym zakresie zmienić.

UZASADNIENIE. Na wstępie należy wskazać, że pierwsza fala wd deszczowych spływająca z miasta jest niewiele czystsza od ścieków sanitarnych. Zgodnie z nowelizacją ustawy Prawo wodne formalnie deszczówka nie jest zaliczana do ścieków, ale jej odprowadzanie do powierzchniowych wód publicznych (w tym przypadku do jeziora Kierskiego) podlega

opłatam wg określonej taryfy. Zatrzymanie wód opadowych tam, gdzie one spadły, my – jako Stowarzyszenie – postulujemy od wielu lat, ale co z jakością tych wód, na terenie naszego osiedla brakuje nawet prostych osadników i separatorów. Dotyczy to zwłaszcza okolic ulicy Słupskiej, bardzo ważnej arterii komunikacyjnej Miasta.

W załączeniu prezentacja różnych rozwiązań zatrzymujących wody opadowe w miejscu ich powstawania. Zastosowanie tych rozwiązań, jest alternatywą do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności i obarczania odpowiedzialności za retencję wód tylko wąskiej grupy mieszkańców tj. właścicieli gruntów na których zlokalizowany jest rów. Każdy mieszkaniec w równym stopniu ma obowiązek dbać o retencję deszczówki, sposobów jest bardzo wiele. Wyłączenie z prawa zabudowy na niektórych działkach nieproporcjonalnie dużych powierzchni pod tzw. strefę ochronną rowu nie może być skutkiem zaniedbań lub braku troski o retencję wód na pozostałych terenach osiedla.

Proponujemy aby w projekcie mpzp pojawiły się zapisy o nakazie zagospodarowania wód opadowych na każdej nieruchomości, ze wskazaniem alternatywnych rozwiązań (patrz załącznik). Dotyczy to przede wszystkim terenów o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy, tj. terenów przewidzianych pod intensywną zabudowę (Kościerzyńska) i istniejących niezabudowanych działek (ul. Łebska), których powierzchnia wynosi poniżej 500m². W zaproponowane w załączniku rozwiązania powinny zostać wyposażone także budynki w zabudowie wielorodzinnej zlokalizowane przy ulicy Sianowskiej. Powyższe nakazy powinny dotyczyć również wszystkich nieruchomości, nawet tych z istniejącą już zabudową. W związku z powyższym wnioskujemy o wprowadzenie nakazu zagospodarowania deszczówki na każdej nieruchomości w terenie objętej planem ze wskazaniem sposobów jej zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zapisy w § 5 pkt 9 projektu planu są zgodne z § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

„1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

2. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.”.

Zapisy § 5 pkt 5 dopuszczają w sposób elastyczny zagospodarowanie wód deszczowych i opadowych w strefie wyłączonej z zabudowy, również w sposób przytoczony w uwadze, tj. jako „ogrody deszczowe”.

§ 24

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczący usunięcia z „Prognozy oddziaływania na środowisko” będącej podstawą przyjętych rozwiązań w projekcie mpzp – opracowania pt. „Waloryzacja przyrodnicza korytarza ekologicznego w północno-zachodnim klinie zieleni wokół jeziora Kierskiego i wzdłuż cieku Krzyżanki ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo-finansową”. Dr. Wojciech Szwed i wsp. ARREKO, Poznań październik 2015. Powyższe opracowanie nie dotyczy terenu objętego projektem planu. Na terenie objętym planem nie przeprowadzono żadnych prac waloryzacyjnych stad przenoszenie wyników badań z innego obszaru na ten objęty planem nie znajduje podstaw prawnych ani merytorycznych.

UZASADNIENIE. Stowarzyszenie Krzyżanka reprezentuje interes prawny i faktyczny członków będących właścicielami działek w terenie pomiędzy ww. ulicami. Niniejszy wskazujemy, że posługiwanie się wynikami opracowania „Waloryzacja przyrodnicza terenów korytarza ekologicznego w północno-zachodnim klinie zieleni wokół korytarza ekologicznego w północno-zachodnim klinie zieleni wokół Jeziora Kierskiego i wzdłuż cieku Krzyżanka ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo-finansową” w stosunku do nieruchomości położonych w terenie objętym projektem mpzp jest nieuprawnione, ponieważ nie przeprowadzono na nich badań i nie dokonano ich waloryzacji pod kątem przyrodniczym. Stowarzyszenie pismem z dnia 12 lutego 2016 znak SK-16.2016 zwróciło się do kierownika zespołu wykonującego waloryzację o wyjaśnienie kiedy i w jaki sposób zostały przeprowadzone badania na terenach wzdłuż rowu, który znajduje się poza północno zachodnim klinem zieleni. Wnosiliśmy o udostępnienie wyników badań z tego terenu. Wykonanie badań na ogrodzonych działkach wymagało zgody właścicieli tych działek. Przekazaliśmy tabelę w wykazem właścicieli z wnioskiem o wskazanie na których działkach przeprowadzono badania. Pismo do chwili obecnej pozostało bez odpowiedzi. Stowarzyszenie w dniu 29 marca 2016r. pismem znak SK-20.2016 złożyło do Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania (zleceniodawca opracowania) skargę w sprawie nienależytego wykonania zamówienia publicznego oraz nieprawidłowości związanych z powstaniem ww. opracowania. Pismem z dnia 9 maja 2016 ponowiliśmy wniosek

o wyjaśnienia powstałych wątpliwości związanych z przedmiotowym opracowaniem. Oba pisma pozostały bez odpowiedzi. Z związku z powyższym wnioskujemy i usunięcie ww. opracowania ze spisu materiałów źródłowych oraz zapisów będących cytatami z tego opracowania, ponieważ nie dotyczą one objętego projektem planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Powyższe opracowanie stanowi jedno z wielu źródeł informacji dotyczących stanu i charakterystyki środowiska na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania. Zawarte w nim treści posłużyły jedynie ogólnej analizie charakterystyki poszczególnych komponentów środowiska – a nie jak sugerują wnioskodawcy – przeniesieniu wyników badań na teren objęty planem (w prognozie wskazano na możliwość występowania gatunków zwierząt wskazanych we wspomnianej waloryzacji). Usunięcie wspomnianej waloryzacji ze spisu wykorzystywanych przy opracowaniu materiałów źródłowych byłoby niezgodne ze stanem faktycznym, gdyż w toku prowadzonych prac nad sporządzeniem prognozy dokument ten był analizowany.

§ 25

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK O sprostowanie informacji zawartej w podsumowaniu wniosków złożonych na etapie zbierania wniosków do planu od 13.12.2016 do 10.01.2017 r. W podsumowaniu – prezentacja podczas dyskusji publicznej – przedstawiono wniosek jakoby głosy za i przeciw zabudowie otoczenia rowu były prawie w jednakowej ilości. Powyższy wniosek jest nieprawidłowy ponieważ dyskusja społeczna dotyczyła przede wszystkim działek na których znajduje się rów. Zakaz zabudowy działek poza tym obszarem nie był podnoszony. Prawidłowe proporcje wszystkich wniosków oddanych w terminie dotyczących bezpośredniego otoczenia rowu należy zaprezentować jako 66% „za zabudową”.

UZASADNIENIE. Dokładna treść wniosków nie jest nam znana, ale z przedstawionego, w prezentacji na dyskusji publicznej, zestawienia wynika, że wszystkie złożone na tym etapie procedowania planu odnosiły się do zagadnień związanych z rowem i jego otoczeniem. Część wnioskodawców działając w przeświadczeniu, że rów jest powierzchnią wody płynącą, stanowiącą własność publiczną, domagała się zastosowania przepisów ustawy Prawo wodne w tym zakresie. Niestety w takim podejściu do tematu przyczyniały się teksty opublikowane w lokalnej gazecie osiedlowej pt. „Aby rzeczka była rzeczka”. Stowarzyszenie kilkakrotnie wnioskowało o sprostowanie, ponieważ Stowarzyszenie od samego początku prezentowało

stanowisko, że „ciek Krzyżanka” jest urządzeniem wodnym. Powyższe stanowisko Stowarzyszenia znajduje potwierdzenie w stanowisku PGW „Wody Polskie” oraz wcześniejszych Marszałka Województwa Wielkopolskiego i Wojewody Wielkopolskiego tj. organów właściwych w gospodarowaniu wodami.

Wniosek stowarzyszenia Driada oraz 8 pism osób fizycznych dotyczą działek nr geod: od 44/37 do 44/39 oraz od 47/40 do 49. Jak wynika z numeracji działek jest to teren poza tzw. „strefą ochronną” rowu. Dokładna treść wniosków nie jest nam znana, ale sama numeracja i lokalizacja działek, podział geodezyjny, wydane wcześniej decyzje administracyjne o warunkach zabudowy oraz status własnościowy (właściciel Skarb Państwa – użytkownik wieczysty – deweloper) wydają się wskazywać, że teren ten nigdy nie był przeznaczony pod zieleń, a już tym bardziej nie stanowi „strefy ochronnej”. Stad umieszczenie ww. 9 wniosków w zestawieniu dotyczącym głosów „przeciw zabudowie” otoczenia rowu wydaje się być nieuzasadnione. De facto było 12 wniosków „przeciw” zabudowie otoczenia rowu na 46 wniosków oddanych w terminie, co stanowi jedynie 26% ogółu wniosków. 19% wniosków dotyczyło innego terenu poza otoczeniem rowu. Ze względu na brak dostępu do treści wniosków, na podstawie zestawienia zbiorczego w obliczeniach nie zakwalifikowani 2 wnioski. Nie zmienia to jednak w sposób zasadniczy statystyki w sumie złożono 35 wniosków dotyczących bezpośrednio otoczenia rowu z czego „za” – 23, co stanowi 66%.

Podczas II Konsultacji społecznych (pozaustawowych), które odbyły się w dniu 28.09.2017 r. w spotkaniu uczestniczyło 20-30 osób. Głosów sprzeciwiających się zabudowie otoczenia rowu było w sumie 3-4. Pozostali uczestnicy spotkania wypowiedzieli się za zabudową. W dyskusji publicznej, która odbyła się 28 czerwca 2018 nie było żadnego głosu „przeciw” zabudowie jedynie pojawiły się głosy „za” zabudową.

Teren objęty projektem planu jest oznaczony symbolem MN, brak jest w nim oznaczenia, że jakikolwiek fragment podlegałby regulacjom dotyczącym terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych w studium tabelach i na rycinach symbolem ZO. Rów melioracyjny nie jest rzeką, teren nigdy nie był objęty żadną formą ochrony przyrody, nie stwierdzono występowania na nim gatunków podlegających ochronie, nie podlega przepisom o zalesieniu, nie podlega przepisom o odrolnieniu. Znajduje się w terenie w pełni zurbanizowanym w związku z tym z punktu widzenia interesu społecznego nie istnieją przesłanki, które ograniczałyby jego zabudowę.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Slajd prezentujący ilościowe zestawienie pism zawierających wnioski dotyczył całego obszaru opracowania, a nie wyłącznie bezpośredniego otoczenia Krzyżanki.

§ 26

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie zwykłe „KRZYŻANKA”.

Treść uwagi: WNIOSEK. Stowarzyszenie Krzyżanka składa 6 wniosków zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości na których zlokalizowany jest rów melioracji szczegółowych. Każdy wniosek został podpisany przez 13 osób. Jednocześnie Stowarzyszenie wskazuje, że w pełni popiera ww. wnioski mieszkańców zgłaszające zastrzeżenia do zaproponowanego zagospodarowania gruntów na którym zlokalizowany jest rów i terenów do niego przyległych. Przedstawione w projekcie planu rozwiązania są niezgodne z założeniami studium z 2014r, aktualnie obowiązującą ustawą Prawo wodne oraz naruszają konstytucyjną zasadę proporcjonalności. Założone cele miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie uregulowania gospodarki wodno-ściekowej i spraw własnościowych w wyłożonym projekcie planu nie zostały zrealizowane. Z związku z powyższym projekt planu należy zmienić i uzupełnić.

UZASADNIENIE. Stowarzyszenie od wielu lat podejmuje działania prowadzące do zainteresowania władz Miasta Poznania problemem niekontrolowanego odprowadzania wód opadowych do jeziora Kierskiego. Celem wywołania planu było między innymi uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej i spraw własnościowych. W projekcie planu brak jest rozwiązań systemowych tego problemu. Jednakże brak rozwiązań systemowych nie może skutkować nadmiernym, nieproporcjonalnym ograniczeniem prawa własności. W ocenie wnioskodawców, ale także Stowarzyszenia cele założone jako podstawa wywołania planu nie zostały zrealizowane, w związku z powyższym projekt planu w tym zakresie wymaga zmiany i uzupełnienia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Parametry podane w Studium określają wyłącznie kierunek zagospodarowania, a nie obligatoryjność wskazywania wprost danych parametrów. Studium wskazuje zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin,

w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Od 1 stycznia 2018 r. omawianą kwestię reguluje art. 205 nowej ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. jako przepis nadrzędny w stosunku do aktu prawa miejscowego. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych zgodnie z Prawem wodnym należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, przez których działkę ciek ten przebiega, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Elastyczne zapisy dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie ograniczają rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Wykreślono zapis dotyczący 3 m pasa obsługi technicznej wzdłuż ciek.

Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż ulic Kościerzyńskiej, Łebskiej i Polanowskiej spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania w celu kontynuacji charakteru zabudowy zarówno wzdłuż zewnętrznych ulic stanowiących granice obszaru planu, jak i nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy, wewnątrz wyznaczonych kwartałów.

§ 27

Uwaga wniesiona przez 10 osób fizycznych.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczy uzupełnienia projektu planu o podanie podstawy prawnej odprowadzania wód opadowych przez Miasto Poznań do rowu melioracji wodnych szczegółowych, który jest prywatną własnością osób fizycznych oraz wykreślenie zapisów o 3-metrowym pasie terenu wydzielonym po obu stronach rowu do obsługi technicznej sieci kanalizacji deszczowej.

UZASADNIENIE. Rów „Krzyżanka” jest urządzeniem widnym zaliczanym do kategorii urządzeń melioracyjnych, który zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jest rowem melioracji wodnych szczegółowych (pismo w załączniku). Rów jest własnością osób fizycznych, a tylko w obszarze dróg publicznych jest własnością komunalną. W projekcie planu wskazano konieczność wydzielenia 3 metrów terenu, wzdłuż rowu i po obu jego stronach jako tzw. pas do obsługi technicznej, bez podania przepisu prawa, na podstawie którego osoby fizyczne mają obowiązek udostępnić prywatny teren dla tej obsługi. Wprowadzony zapis o ustanowieniu tzw. pasa do obsługi technicznej jest ingerencją w prawo własności i stanowi jego rażące naruszenie. W związku z powyższym, zapis ten

powinien zostać usunięty. Niniejszy wniosek jest podyktowany ważnym interesem społecznym, który dotyczy całego osiedla Krzyżowniki-Smochowice oraz wszystkich właścicieli działek położonych w obszarze objętym projektem planu. Wyłożony projekt planu nie zawiera rozwiązań, które określone zostały w celu wywołania planu, tj. uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. W tym zakresie nie spełnia również celów założonych w aktualnie obowiązującym studium z 2014r.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zapis wykreślono.

Nie ma potrzeby wprowadzania podstawy prawnej do projektu planu.

Od 1 stycznia 2018 r. omawianą kwestię reguluje art. 205 nowej ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. jako przepis nadrzędny w stosunku do aktu prawa miejscowego. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych zgodnie z Prawem wodnym należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, przez których działkę ciek ten przebiega, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

§ 28

Uwaga wniesiona przez 10 osób fizycznych.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczy uzupełnienia projektu planu o prognozę skutków finansowych wprowadzenia rozwiązań w zakresie uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w związku z niekontrolowanym odprowadzaniem wód opadowych do rowu melioracji wodnych szczegółowych i dalej do Jeziora Kierskiego.

UZASADNIENIE. W oparciu o wykonane wcześniej opracowania, liczne wizje w terenie oraz stanowisko Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania z dnia 10 stycznia 2018 znak OS-I.6341.4.287.2017, w którym dokonano oględzin stanu faktycznego infrastruktury technicznej odprowadzającej wody opadowe do jeziora Kierskiego należy stwierdzić, że stan tej infrastruktury jest katastrofalny. Z przeprowadzonej inwentaryzacji przepustów pod drogami publicznymi wynika, że nie zapewniają one bezpiecznego odprowadzenia wód opadowych, są w złym stanie technicznym, o zbyt małych średnicach oraz brakuje urządzeń podczyszczających odprowadzane wody opadowe. W projekcie mpzp nie wskazano czy i w jaki sposób zostanie uregulowana gospodarka wodami opadowymi w przedmiotowym terenie. Plan należy uzupełnić o zapis dotyczący realizacji celu jaki został

zdefiniowany przy wywołaniu mpzp. Plan winien uwzględnić skutki finansowe zaproponowanych rozwiązań.

Niniejszy wniosek jest podyktowany ważnym interesem społecznym, który dotyczy całego osiedla Krzyżowniki-Smochowice oraz wszystkich właścicieli działek położonych w obszarze objętym projektem planu, a także interesem wszystkich mieszkańców Poznania, którzy korzystają z wód Jeziora Kierskiego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Elastyczne zapisy dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie ograniczają rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Ewentualne koszty związane z retencją wód na tym etapie są nie do oszacowania i podyktowane są negocjacjami z właścicielami gruntów prywatnych.

§ 29

Uwaga wniesiona przez 10 osób fizycznych.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczy uzupełnienia projektu planu o podanie podstawy prawnej odprowadzania wód opadowych przez Miasto Poznań na tereny osób fizycznych oraz wykreślenie zapisów o lokalizacji tzw. „strefy ochronnej cieków Krzyżanka”, obejmującego potencjalne tereny (terasy) zalewowe oraz tzw. pas do obsługi technicznej sieci kanalizacji deszczowej, tj. odbioru nadmiaru wód opadowych. (§5 pkt.5 i 9, §7 pkt.3, §11 pkt. 4 i 5).

UZASADNIENIE. Rów „Krzyżanka” jest urządzeniem wodnym zaliczanym do kategorii urządzeń melioracyjnych, który zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jest rowem melioracji wodnych szczegółowych (pismo w załączeniu). Rów jest własnością osób fizycznych, a tylko w obszarze dróg publicznych jest własnością komunalną. W projekcie planu, w części opisowej i w analizie środowiskowej, wskazano na konieczność stagnacji wody w najniższej położonej części terenu objętego planem, celem odbioru nadmiaru wód opadowych odprowadzanych z ulic osiedlowych. Właściciele terenów, na których mogłoby dochodzić do stagnacji lub wręcz retencji wód opadowych nie wykluczają zgody na wydzielenie terenów pod taki cel. Logiczna lokalizacja wydają się być tereny, które nie mają dostępu do dróg publicznych lub przez wydzielone drogi wewnętrzne. Niemniej jednak w obecnym stanie rzeczy nie wskazano umiejscowienia tzw. terasów zalewowych, zbiorników retencyjnych itp., stąd konieczność wykreślenia zapisów dotyczących tzw. „strefy ochronnej”. Jednocześnie wskazanie terenów pod terasy zalewowe, zbiorniki retencyjne,

zbiorniki podczyszczające, które miałyby stanowić własność komunalną, jest koniecznym uzupełnieniem planu. Powyższe powinno być poprzedzone analizą przepustowości rowu, uwzględniać jego przebudowę i w sposób jednoznaczny przesądzać o prawie własności miasta Poznania do terenów pod retencję wód opadowych. Za środek do zapewnienia retencji wód nie może zostać uznane nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności osób fizycznych. Należy przypomnieć, że celem wywołania planu są: uporządkowanie spraw własnościowych i uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. W tym zakresie zaprezentowany projekt nie spełnia tych celów i powinien zostać uzupełniony.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

„1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

2. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.”.

Studium wskazuje zachowanie jako otwartych śródładowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Wykreślono zapis dotyczący pasa obsługi technicznej.

§ 30

Uwaga wniesiona przez 10 osób fizycznych.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczy uzupełnienia projektu planu o skutki finansowe odprowadzania wód opadowych przez Miasto Poznań na tereny osób fizycznych. Należy oszacować koszty wykupu terenów pod retencję nadmiaru wód odprowadzanych do rowu z terenu osiedla Krzyżowniki-Smochowice

UZASADNIENIE. Rów „Krzyżanka” jest urządzeniem wodnym zaliczanym do kategorii urządzeń melioracyjnych, który zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego

Wody Polskie jest rowem melioracji wodnych szczegółowych (pismo w załączeniu). Rów jest własnością osób fizycznych, a tylko w obszarze dróg publicznych jest własnością komunalną. W projekcie planu, w części opisowej i w analizie środowiskowej, wskazano na konieczność stagnacji wody w najniższej położonej części terenu objętego planem, celem odbioru nadmiaru wód opadowych odprowadzanych z ulic osiedlowych. Właściciele terenów, na których mogłoby dochodzić do stagnacji lub wręcz retencji wód opadowych nie wykluczają zgody na wydzielenie terenów pod taki cel. Logiczna lokalizacja wydają się być tereny, które nie mają dostępu do dróg publicznych lub przez wydzielone drogi wewnętrzne. Jednoznaczne wskazanie terenów pod terasy zalewowe, zbiorniki retencyjne, zbiorniki podczyszczające, które miałyby stanowić własność komunalną, jest koniecznym uzupełnieniem planu, ponieważ rodzi ono określone skutki finansowe, stąd wniosek o uzupełnienie kosztów wyłączeń w prognozie finansowej, tj. ocenie efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto-NPV. Za środek do zapewnienia retencji wód nie może zostać uznane nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności osób fizycznych. Zaproponowane w projekcie mpzp rozwiązania mogłyby rodzić roszczenia odszkodowawcze. W interesie miasta Poznania jest wskazane, już na etapie mpzp, terenów pod infrastrukturę techniczną niezbędną do obsługi gospodarki wodno-ściekowej i kosztów wykupu tych terenów, zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Ustawie o finansach publicznych. Należy przypomnieć, że celami wywołania planu są: uporządkowanie spraw własnościowych i uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. W tym zakresie zaprezentowany projekt nie spełnia tych celów i powinien zostać uzupełniony.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Elastyczne zapisy dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie ograniczają rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Ewentualne koszty związane z retencją wód na tym etapie są nie do oszacowania i podyktowane są negocjacjami z właścicielami gruntów prywatnych.

§ 31

Uwaga wniesiona przez 10 osób fizycznych.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczy doprecyzowania zapisów odnoszących się do ewentualnej lokalizacji zbiorników retencyjnych w związku z potencjalnym zagrożeniem podwyższenia

poziomu wód gruntowych na nieruchomościach w pobliżu tych zbiorników oraz wskazanie rozwiązań, mających na celu usunięcie przeszkód utrudniających przepływ wody. Wnioskujemy o wykreślenie w pkt 5b słowa „zbiorników retencyjnych”. Wnioskujemy o dopisanie, że wszelkie przebudowy nie mogą prowadzić do podniesienia obecnego poziomu wód.

UZASADNIENIE. Rów „Krzyżanka” jest urządzeniem wodnym zaliczanym do kategorii urządzeń melioracyjnych, który zgodnie ze stanowiskiem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jest rowem melioracji wodnych szczegółowych. Rów jest własnością osób fizycznych, a tylko w obszarze dróg publicznych jest własnością komunalną.

Rozwiązanie techniczne wprowadzone w otoczeniu rowu nie mogą wpływać na stosunki wodne w terenie i negatywnie oddziaływać na sąsiednie nieruchomości. W związku z powyższym, logiczną lokalizacją ewentualnych terenów retencyjnych wydają się być duże tereny, które nie mają dostępu do dróg publicznych lub przez wydzielone drogi wewnętrzne. Ponadto, tereny retencyjne powinny być usytuowane w najniższej położonych częściach obszaru objętego planem tak, aby nie powodować podnoszenia się poziomu wód gruntowych. Niezależnie od tego należy wskazać, że na rowie nie może dochodzić do spiętrzeń wody, ponieważ to również może zmienić stosunki wodne w terenie. Powinny zostać usunięte wszystkie przeszkody utrudniające swobodny przepływ wody w rowie, takie jak przepusty o zbyt małej średnicy i zapory ustawiane w świetle rowu (materiał zdjęciowy załącznik 1 i 2 do niniejszego pisma). Powyższe rozwiązania powinny zostać wprowadzone w ramach kompleksowego rozwiązania problemów związanych z gospodarką wodno-ściekową w terenie objętym planem, tak aby cel wywołania planu został spełniony.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Elastyczny zapis w planie umożliwi lokalizację zbiorników retencyjnych na cieku Krzyżanka w dowolnym miejscu, w zależności od negocjacji Miasta z właścicielami gruntów prywatnych. Jednoznaczne wskazanie lokalizacji zbiornika retencyjnego będzie zapisem martwym w przypadku braku zgody właściciela działki.

Plan nie określa formy technicznej zbiorników retencyjnych i ich wpływu na tereny sąsiednie. Dopuszczenie ich realizacji określają przepisy odrębne, a w szczególności Prawo wodne – art. 389, art. 394 i art. 410.

§ 32

Uwaga wniesiona przez 10 osób fizycznych.

Treść uwagi: WNIOSEK. Dotyczy dostosowania zapisów mpzp do regulacji wynikających z ustawy Prawo wodne w odniesieniu do rowu melioracji wodnych szczegółowych, w tym dostosowania zapisów dotyczących tzw. „strefy ochronnej”. Powyższe pozostaje w bezpośrednim związku z wnioskiem o uzupełnienie projektu planu o rozwiązania w zakresie uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zamiarem odprowadzania wód opadowych z ulic osiedla Krzyżowniki-Smochowice do rowu melioracji wodnych szczegółowych.

UZASADNIENIE. Na konieczność przeprowadzenia inwestycji w zakresie uregulowania gospodarki wodno-ściekowej wskazywano już w opracowaniu Zarządu Dróg Miejskich z 2013 roku. W opracowaniu tym dokonano inwentaryzacji przepustów pod drogami i wykazano, że nie zapewniają one bezpiecznego odprowadzenia wód opadowych, są w złym stanie technicznym, o zbyt małych średnicach oraz brakuje urządzeń podczyszczających odprowadzane wody opadowe. W projekcie mpzp nie wskazano czy i w jaki sposób zostanie uregulowana gospodarka wodami opadowymi w przedmiotowym terenie. Należy zauważyć, że w projekcie opracowanym przez ZDM przyjęto pewne rozwiązania, które są niezgodne z aktualnie obowiązującą ustawą Prawo wodne. Należy to opracowanie dostosować do regulacji prawnych związanych z funkcjonowaniem urządzeń wodnych, a nie wód powierzchniowych płynących. W załączeniu postanowienie PGW Wody Polskie oraz pismo Biura Projektów Drogowych KFG S.K.

Plan należy uzupełnić o zapisy dotyczące realizacji celu jaki został zdefiniowany jako cele wywołania mpzp tj. uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i spraw własnościowych.

Niniejszy wniosek jest podyktowany ważnym interesem społecznym, który dotyczy całego osiedla Krzyżowniki-Smochowice oraz wszystkich właścicieli działek położonych w obszarze objętym projektem planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Od 1 stycznia 2018 r. omawianą kwestię reguluje art. 205 nowej ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych zgodnie z Prawem wodnym należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, przez których działkę ciek ten przebiega, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Studium wskazuje zachowanie jako otwartych śródładowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in. Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich

bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Elastyczne zapisy dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie ograniczają rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Wykreślono zapis dotyczący 3 m pasa obsługi technicznej wzdłuż ciek.

§ 33

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

1) **Treść uwagi:** Działając na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm) [dalej: u.p.z.p.] oraz w związku z treścią obwieszczenia z dnia 21 czerwca 2018 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Krzyżanki” pomiędzy ul. Słupską i Sianowską w Poznaniu, niniejszym zgłaszam uwagi do powyższego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i tym samym kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie tego planu.

Jednocześnie, na podstawie art. 19 ust. 1 i 2 u.p.z.p., wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag poczynionych w niniejszym piśmie.

UZASADNIENIE

Wyłożony do wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje wysoce uciążliwe i negatywne skutki dla właścicieli nieruchomości (w tym dla działek 234/1 i 234/2, których jestem właścicielem), nie znajdujące uzasadnienia w obowiązujących przepisach, jak również wykracza poza cele, które stanowiły podstawę jego opracowania. Wskazać w tym zakresie należy na następujące kwestie:

1. Przede wszystkim wskazać należy, że rów „Krzyżanka” nie jest naturalnym ciekiem wodnym, ale urządzeniem wodnym zaliczanym do kategorii urządzeń melioracyjnych, i stanowi – zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 30 stycznia 2018 r. (znak PO.ZPU.4.521.24.2018.ADB) – rów melioracji wodnych szczegółowych.

Rów melioracyjny jest własnością podmiotów prywatnych (tylko w obszarze dróg publicznych jest własnością komunalną). Okoliczność ta została jednak pominięta w treści podmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (co więcej – najprawdopodobniej świadomie – autorzy planu posługują się wyłącznie określeniem „ciek

Krzyżanka”, który nie określa jasno jego statusu prawnego). W efekcie w projekcie planu przyjęto rozwiązania, które są niezgodne z aktualnie obowiązującą ustawą Prawo wodne; rozwiązania te odnoszą się bowiem do wód powierzchniowych płynących, podczas gdy winny być dostosowane do regulacji prawnych związanych z funkcjonowaniem urządzeń wodnych. W konsekwencji plan nakłada na właścicieli poszczególnych nieruchomości szereg ograniczeń i obowiązków nie uzasadnionych statusem prawnym rowu, w szczególności:

a) W projekcie planu wskazano konieczność „zachowania pasów obsługi o szerokości nie mniejszej niż 3 m od górnych krawędzi skarp cieku Krzyżanka, dostępnych dla służb jego utrzymania”. Tymczasem brak jest podstawy prawnej (i w planie jej również nie wskazano), nakazującej prywatnym właścicielom nieruchomości udostępnianie prywatnego terenu dla takiej obsługi. Proponowane postanowienie planu o ustanowieniu tzw. pasa do obsługi technicznej rowu melioracyjnego jest zatem nieuzasadnioną ingerencją w prawo własności i stanowi jego rażące ograniczenie. W związku z powyższym, postanowienie to powinno zostać usunięte z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

b) Całkowicie nieuzasadnione jest określenie strefy ochronnej dla rowu melioracyjnego o łącznej szerokości miejscami przekraczającej 17 m. Taka szerokość strefy ochronnej nie znajduje podstawy w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Co więcej, taka szerokość strefy ochronnej nie znajduje również uzasadnienia w stanie faktycznym. Po pierwsze szerokość strefy została ustanowiona na poszczególnych odcinkach w sposób dowolny (zachodzą istotne różnice szerokości strefy na poszczególnych odcinkach objętych planem, po drugie zaś, na dalszym odcinku rowu „Krzyżanka” (objętym innym planem – MPZP) strefa ochronna jest dużo węższa i nie przekracza 6m. z tej przyczyny również strefa ochronna przewidziana niniejszym planem – zgodnie z zasadą proporcjonalności – nie powinna przekraczać łącznie 6m (tj. 3m z każdej strony). Tak zresztą strefa ta została określona w wydanych już prawomocnych decyzjach dotyczących tego terenu: decyzja nr 632/2016 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 08.09.2016 r. o warunkach zabudowy dla działki nr 44/7; decyzja nr 520/2017 – pozwolenie na budowę z dnia 10.03.2017 r.

c) W projekcie planu (w części opisowej i w analizie środowiskowej), wskazano na konieczność stagnacji wód (w nawet retencji wód) w najniższej położonej części terenu objętego planem, celem odbioru nadmiaru wód opadowych odprowadzanych z ulic osiedlowych. Jednocześnie jednak nie wskazano umiejscowienia tzw. terasów zalewowych, zbiorników retencyjnych, zbiorników podczyszczających itp. Tymczasem plan winien zawierać jednoznaczne wskazanie terenów pod terasy zalewowe i powyższe zbiorniki, przy czym tereny te winny stanowić własność komunalną. Powyższe powinno być poprzedzone

analizą przepustowości rowu, uwzględniać jego budowę i w sposób jednoznaczny przesądzać o prawie własności Miasta Poznania do terenów pod retencję wód opadowych lub sposobie nabycia tego prawa przez Miasto Poznań. W sytuacji bowiem gdy teren przeznaczony pod powyższe urządzenia nie stanowi jeszcze własności Miasta Poznania, należy uwzględnić i oszacować koszty wykupu (wywłaszczenia) terenów pod retencję nadmiaru wód odprowadzanych do rowu z terenu osiedla Krzyżowniki-Smochowice. Projekt planu nie zawiera takich prognoz ani regulacji. Za środek do zapewnienia stagnacji lub retencji wód nie może bowiem zostać uznane nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności osób fizycznych. Niedopuszczalne jest także założenie, że wody opadowe będą zalewały urządzone tereny zielone, których powstanie zakłada projekt planu.

Brak takich regulacji świadczy zatem o wadliwości planu, a zaproponowane w projekcie planu rozwiązania rodzić będą z pewnością roszczenia odszkodowawcze wobec Miasta Poznania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Plan nie określa charakteru prawnego sieci hydrograficznej. Określenie Krzyżanki mianem ciek jest elementem nazwy własnej (historycznej) i używane jest w wielu opracowaniach. W planie nie stwierdzono natomiast, że Krzyżanka jest ciekami naturalnym. Jej stan prawny określają przepisy odrębne (Prawo wodne). Krzyżanka jest zaliczana do urządzeń wodnych – rowów o symbolu Sk-49-A i nie jest już ciekami naturalnym ani nie jest ujęta w Jednolitych Częściach Wód Powierzchniowych przynależnych do regionu wodnego Warty. Wykreślono zapis dotyczący 3 m pasa obsługi technicznej wzdłuż ciek.

Od 1 stycznia 2018 r. omawianą kwestię reguluje art. 205 nowej ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych zgodnie z Prawem wodnym należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, przez których działkę ciek ten przebiega, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Studium wskazuje zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej.

Elastyczny zapis w planie umożliwia lokalizację zbiorników retencyjnych na ciek Krzyżanka w dowolnym miejscu, w zależności od negocjacji Miasta z właścicielami gruntów

prywatnych. Jednoznaczne wskazanie lokalizacji zbiornika retencyjnego będzie zapisem martwym w przypadku braku zgody właściciela działki.

2) **Treść uwagi:** 2. Wyłożony projekt planu nie spełnia celów, które legły u podstaw jego wywołania (w tym zakresie nie spełnia również celów założonych w aktualnie obowiązującym studium z 2014 roku).

Przypomnienia wymaga, że wywołanie niniejszego planu miało na celu:

*zabezpieczenie cieków i jego otoczenia przed niekontrolowaną zabudową,

*uporządkowanie spraw własnościowych, w tym zabezpieczenie publicznych przejść/przejazdów pieszo-rowerowych przez Krzyżankę,

*uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

Tymczasem wyłożony projekt nie zawiera rozwiązań, które określone zostały w celu wywołania planu, w szczególności w zakresie uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej oraz spraw własnościowych.

a) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej

Przede wszystkim w projekcie planu nie wskazano, czy i w jaki sposób zostanie uregulowana gospodarka wodami opadowymi na przedmiotowym terenie. Tymczasem, w oparciu o wykonane wcześniej opracowania, liczne wizje w terenie oraz stanowisko Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania z dnia 10 stycznia 2018 r., znak OS-I.6341.4.287.2017, w którym dokonano oględzin stanu infrastruktury technicznej odprowadzającej wody opadowe do jeziora Kierskiego należy stwierdzić, że stan tej infrastruktury jest katastrofalny. Z przeprowadzonej inwentaryzacji przepustów pod drogami publicznymi wynika, że nie zapewniają one bezpiecznego odprowadzenia wód opadowych, są w złym stanie technicznym, o zbyt małych średnicach oraz brakuje urządzeń podczyszczających odprowadzone wody opadowe. Podkreślenia wymaga fakt, że zły stan techniczny przecisku pod ul. Słupską powoduje okresowe zalewanie brudną wodą należących do mnie działek nr 234/1 oraz 234/2, degradując je zarówno w sensie użytkowym, jak i ekologicznym. W projekcie planu nie wskazano, czy i w jaki sposób rozwiązania w tym zakresie zostaną wprowadzone, jaki będzie koszt inwestycji, brak także odzwierciedlenia powyższego w prognozie skutków finansowych.

Nadto wskazać należy, że rozwiązanie techniczne wprowadzone w otoczeniu rowu nie mogą wpływać na stosunki wodne w terenie i negatywnie oddziaływać na sąsiednie nieruchomości. Tymczasem, jak już wyżej wskazano, plan nie zawiera umiejscowienia tzw. terasów zalewowych, zbiorników retencyjnych, zbiorników podczyszczających itp., mimo iż powstanie zbiorników retencyjnych wiąże się z potencjalnym zagrożeniem podwyższenia

poziomu wód gruntowych ma nieruchomości w pobliżu tych zbiorników. W rowie nie może nadto dochodzić do spiętrzeń wody, ponieważ może to wpłynąć na stosunki wodne w terenie. Powinny zostać usunięte wszystkie przeszkody utrudniające swobodny przepływ wody w rowie, takie jak przepusty o zbyt małej średnicy i zapory ustawione w świetle rowu. Regulacje dotyczące powyższych kwestii powinny zostać wprowadzone do planu w ramach kompleksowego rozwiązania problemów związanych z gospodarką wodno-ściekową w terenie objętym planem.

Z uwagi na to, że projekt planu nie zawiera takich regulacji, zasadny jest wniosek o:

- doprecyzowanie postanowień odnoszących się do ewentualnej lokalizacji zbiorników retencyjnych oraz wskazanie rozwiązań, mających na celu usunięcie przeszkód utrudniających przepływ wody;
- wykreślenie w pkt 5b słowa „zbiorników retencyjnych”;
- wyraźne wskazanie, że jakiegokolwiek przebudowy nie mogą prowadzić do podniesienia obecnego poziomu wód.

b) uporządkowanie spraw własnościowych

Jak już wyżej wskazano, plan winien zawierać m.in. jednoznaczne wskazanie terenów pod terasy zalewowe i zbiorniki retencyjne oraz podczyszczające, przy czym tereny te winny stanowić własność komunalną. W sytuacji zaś gdy teren przeznaczony pod powyższe urządzenia nie stanowi jeszcze własności Miasta Poznań, należy uwzględnić i oszacować koszty wykupu (wywłaszczenia) terenów pod retencję nadmiaru wód odprowadzanych do rowu z terenu osiedla Krzyżowniki-Smochowice. Projekt planu nie zawiera takich prognoz ani regulacji. Brak takich regulacji świadczy o wadliwości planu, w tym o sprzeczności z celami jego wywołania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy projektu mpzp przedstawiają kierunek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenu objętego projektem mpzp, zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz uwzględniają zalecenia rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty: wody opadowe i roztopowe w jak największej części należy zagospodarować w miejscu ich powstawania, zaś ich nadmiar można odprowadzić bezpośrednio do odbiornika.

Pozostawiono dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych w celu retencji wód deszczowych i roztopowych.

Ewentualne koszty związane z retencją wód na tym etapie są nie do oszacowania i podyktowane są negocjacjami z właścicielami gruntów prywatnych.

Plan nie określa formy technicznej zbiorników retencyjnych i ich wpływu na tereny sąsiednie. Dopuszczenie ich realizacji określają przepisy odrębne, a w szczególności Prawo wodne – art. 389, art. 394 i art. 410.

3) **Treść uwagi:** 3. Całkowicie nieuzasadnione są postanowienia planu służące ograniczeniu zabudowy na stanowiących moją własność działkach nr 234/1 oraz 234/2.

a) Przede wszystkim nieuzasadnione jest ograniczenie zabudowy na stanowiących moją własność działkach nr 234/1 oraz 234/2 tylko to jednej strony (północnej) rowu „Krzyżanka”. Ograniczenia to nie znajduje żadnego uzasadnienia ani w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, ani w stanie faktycznym. Co więcej, ograniczenie takie narusza w sposób rażący prawo własności oraz zasadę proporcjonalności. Podkreślenia bowiem wymaga, że na dalszym odcinku biegu rowu, ten sam plan dopuszcza zabudowę po obu stronach rowu „Krzyżanka” (zarówno po północnej, jak i po południowej stronie).

b) Równie nieuzasadnionym rozwiązaniem służącym ograniczeniu zabudowy wyłącznie na stanowiących moją własność działkach nr 234/1 oraz 234/2 stanowi wymóg podziału działek na działki o pow. min. 1.800 m², podczas gdy sąsiednie działki są kilkusetmetrowe. Podkreślenia także wymaga, że ten sam plan przewiduje np. dla terenu 8MN – działki o pow. min 500m². Kwestionowany zapis planu nie posiada zatem żadnego uzasadnienia i stanowi wyłącznie przejaw nadmiernego wkraczania w strefę własności konkretnego, pojedynczego obywatela.

c) Analogicznie ocenić należy ograniczenie powierzchni zabudowy do 15% na stanowiących moją własność działkach nr 234/1 oraz 234/2. Podkreślenia wymaga, że ten sam plan przewiduje np. dla terenu 8MN – zabudowę do 45%. Również po przeciwnej stronie ulicy Sianowskiej istnieje bardzo intensywna zabudowa, podczas gdy na stanowiących moją własność działkach praktycznie wyklucza się zabudowę. Omawiany zapis planu jest zatem ponownie zapisem pozbawionym jakiegokolwiek uzasadnienia oraz nadmiernie i nieproporcjonalnie (w stosunku do sąsiednich działek i terenów) wkraczający w przysługujące mi prawo własności.

d) Pozbawione uzasadnienia i sprzeczne z zasadą proporcjonalności jest także zezwolenie właścicielowi działki sąsiadującej z moimi działkami na budowę w granicach działek garaży. Podkreślenia wymaga, że dopuszczenie budowy garaży w granicach działek dotyczy tylko działki sąsiedniej, bez proporcjonalnego uprawnienia po mojej stronie.

W tym stanie rzeczy wnoszę o dopuszczenie w planie na działkach nr 234/1 i 234/2 następujących warunków zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa lub usługowa,
- zabudowa do mas. 34%
- podział działek na działki o pow. min. 500 m²,
- linia zabudowy: 5m,
- 2 kondygnacje plus poddasze, dachy strome i płaskie,
- strefa ochronna dla rowu max. 3m,
- brak zgody na zabudowę w sąsiedztwie przy granicach powyższych działek.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Analiza sytuacji przestrzennej i charakteru zabudowy wzdłuż poszczególnych ulic oraz kwartałów zabudowy spowodowała wyznaczenie na obszarze planu kilkunastu terenów o różnych zasadach zagospodarowania w celu kontynuacji charakteru zabudowy zarówno wzdłuż zewnętrznych ulic stanowiących granice obszaru planu, jak i nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy, wewnątrz wyznaczonych kwartałów.

Tereny 11MN, 12MN i 13MN cechują się bardziej ekstensywnymi parametrami zabudowy niż pozostałe tereny, ze względu na lokalizację stref ochronnych Krzyżanki.

Strefy ochronne wyznaczono w sposób optymalny, uwzględniający własność prywatną, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Ich nieregularny kształt wynika ze złożonych wniosków na etapie opracowywania projektu.

Wyznaczenie omawianych linii zabudowy analizowano w kontekście granicy działek poszczególnych właścicieli oraz zrealizowanej już zabudowy. W sposób najbardziej kompromisowy zaproponowano uzupełnienie zabudowy wzdłuż doliny Krzyżanki tak, by łączyć nadrzędny cel ochrony doliny Krzyżanki z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach o różnej powierzchni i geometrii.

4) **Treść uwagi:** 4. Brak także uzasadnienie dla istotnego wkroczenia w strefę mojej własności poprzez zmianę wydanych i prawomocnych decyzji Zarządu Dróg Miejskich zezwalających na lokalizację (budowę) zjazdów z ulicy Słupskiej na działki nr 234/2 i 234/1. W przytoczonych decyzjach przewidziano łącznie 4 wjazdy na działki nr 234/1 oraz 234/2. Tymczasem zgodnie z postanowieniami projektu planu, na wspomnianych działkach dopuszczony jest tylko 1 wjazd (w tym żadnego wjazdu od strony południowej). Takie rozwiązanie praktycznie odcina dostęp do działek z drogi publicznej. Mając na uwadze wielkość działek (ponad 1ha), postanowienia planu jednocześnie uniemożliwiają efektywny podział i zagospodarowanie działek. Takie rozwiązanie jest całkowicie nieuzasadnione

i w rażąco oraz nieproporcjonalny sposób naruszające nie tylko przysługujące mi prawo własności, ale również nabyte przez mnie już prawa.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż uwzględnienie niniejszych uwag co do projektu planu miejscowego jest uzasadnione i konieczne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu założono wprowadzenie zabudowy na działkach wnioskodawcy w części północnej, wykorzystując tym samym jeden ze zjazdów określonych przez zarządcę drogi.

W układzie docelowym, biorąc pod uwagę zróżnicowane ukształtowanie terenu, możliwe będzie wydzielenie pięciu działek obsługiwanych drogą wewnętrzną 1KDWxs wzdłuż północnej granicy terenu.

Władztwo planistyczne określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje uprawnienia do określania w planie miejscowym odpowiednich zasad i warunków zagospodarowania nieruchomości, w tym ograniczeń w zabudowie wynikających np. z uwarunkowań środowiskowych czy komunikacyjnych.