

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Unii
Lubelskiej w Poznaniu w trakcie I i II wyłożenia do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Treść uwagi: Dotyczy (oznaczenia nieruchomości, tj. nr geodezyjny, nr arkusza, obręb): Działka Nr 25/38 i 25/84 Arkusz Nr 14 Obręb Żegrze Miasto Poznań.

W projekcie planu na wyżej wymienionych działkach ma obowiązywać obszar przeznaczony na przemysł i usługi „P/U”. Występuje z wnioskiem o przeznaczenie tego terenu na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługi „MW/U”. Teren ten jest za mały, aby go przeznaczyć go na przemysł. Nie znajdzie się inwestor, który chciałby budować się przy osiedlu mieszkaniowym i nie dostałby pozwolenia na budowę ze względu na bliskość osiedla mieszkaniowego tj. przy ulicy Unii Lubelskiej. Teren ten ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną (woda, gaz, kanalizacja, ciepłota) i bliski dostęp do komunikacji publicznej (autobusy i tramwaj – w projektowaniu), co przyczyniłoby się do rozwoju osiedla mieszkaniowego „Enklawa” znajdującego się przy ulicy Unii Lubelskiej oraz nawiązywałoby do ładu przestrzennego uchwalonego w planie Mała Starośćka.

Dlatego przeznacza się następne obszary pod przemysł jeżeli w odległości około 20 metrów od planowanego obszaru tj. za ulicą Obodrzycką znajduje się Centrum Logistyczne Franowo zatwierdzone planem w 2008 jako obszar pod przemysł i usługi. Obszar ten obejmuje 380 ha w środku miasta i do dnia dzisiejszego nie ma chętnych na zagospodarowanie tego terenu.

Dlatego Miasto Poznań wydaje miliony złotych na budowę tramwaju na tym obszarze a jednocześnie przeznacza ten teren na lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, baz, składów lub magazynów?

Związku z czym ponawiam moją prośbę o przeznaczenie mojego terenu pod budownictwo wielorodzinne i usługi.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Funkcja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym kierunkiem przeznaczenia przedmiotowego terenu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania z 2014 roku – jest to teren U/P. Ponadto w planie nie występuje przeznaczenie terenu P/U (jak napisano w uwadze), jest to teren U/P – czyli np. pod zabudowę usługową.

2. Uwaga wniesiona przez Neoinvest Group Sp. z o.o., ul. Wielka 18/15, 61-755 Poznań. Pełnomocnik osoba fizyczna

Treść uwagi: Dotyczy nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie projektowanej ul. Unii Lubelskiej, ul. Obodrzyckiej i planowanego przedłużenia ul. Hetmańskiej oznaczonej na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem U/P (teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów).

Treść uwagi:

Wnoszę o jednoznaczne doprecyzowanie (wskazanie) na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasad obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów, oznaczonej w projekcie planu symbolem U/P.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ul. Unii Lubelskiej” w Poznaniu, swoim zasięgiem obejmuje obszar, na którym zlokalizowano funkcje o charakterze:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy usługowej oświatowej,
- terenów zieleni urządzonej,
- terenów zieleni urządzonej lub sportu rekreacji,
- terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- oraz terenów zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynowych.

Planowana ul. Unii Lubelskiej oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-Z i 2KD-Z stanowi naturalną granicę między terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej, oświatowej, zieleni i sportu, a terenami zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynowych (oznaczonych na planie symbolem U/P).

Podkreślić należy, że tereny znajdujące się na zachód i północny – zachód od planowanej ul. Unii Lubelskiej, zgodnie z rysunkiem planu zostały w sposób precyzyjny skomunikowane. Rysunek

mpzp w sposób jednoznaczny określa kwestie obsługi komunikacyjnej tych terenów poprzez układ o charakterze dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Niestety nie można tego powiedzieć o terenach położonych po stronie południowo – wschodniej od planowanej ul. Unii Lubelskiej.

Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynowych (oznaczonych na planie symbolem U/P), ma szczególne znaczenie dla przyszłego komfortu funkcjonowania zabudowy o charakterze mieszkaniowym.

Wiadomo, że w zakresie terenów przemysłowo – usługowych plan nie określa lokalizacji dróg wewnętrznych. Jednak jego zadanie jest przewidzieć sytuacje, które mogą negatywnie oddziaływać na sąsiednie tereny (np. zabudowy mieszkaniowej i oświatowej).

I tak:

1. Sugerowane linie zabudowy na rysunku planu dla obszaru oznaczonego symbolem U/P (w części południowo – wschodniej wskazują, że może pojawić się dodatkowe włączenie obsługi komunikacyjnej obszaru od strony planowanej ul. Unii Lubelskiej, na wysokości planowanej drogi 2KD-L w rejonie planowanej pętli tramwajowo – autobusowej. Taka możliwość obsługi komunikacyjnej spowoduje, że na tym odcinku ul. Unii Lubelskiej mogą pojawiać się samochody ciężarowe typu TIR, co jednoznacznie wpłynie na pogorszenie komfortu dla przyszłych mieszkańców osiedla. W tym rejonie Miasto również planuje realizację funkcji oświatowej!!! Dla tego rejonu powinna zostać jednoznacznie określona zasada, że obsługa komunikacyjna jest dopuszczona wyłącznie od strony ul. Obodrzyckiej poprzez drogę oznaczoną symbolem 3KD-D.

2. Sugerowane linie zabudowy na rysunku planu dla obszaru oznaczonego symbolem U/P (w części północno – wschodniej) w rejonie sąsiedztwa Fawor – WSK wskazują, że ma zostać utrzymana droga będąca obecnie łącznikiem między ul. Unii Lubelskiej, a ul. Obodrzycką. W tym zakresie należy jednoznacznie określić, że transport ciężarowy od strony Ronda Żegrze jest dopuszczalny wyłącznie do tej łącznicy drogowej między ul. Unii Lubelskiej, a ul. Obrzycką do czasu wybudowania przedłużenia ul. Hetmańskiej od Ronda Żegrze do ul. Obodrzyckiej. W przyszłości wjazd w tę istniejącą łącznicę powinien odbywać się wyłącznie od strony ul. Obodrzyckiej.

Stąd wnoszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ul. Unii Lubelskiej” w Poznaniu, której celem jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu mieszkaniowego przyszłym mieszkańcom planowanych inwestycji mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan utrzymuje charakter terenu U/P, tj. teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów. Zatem ze względu na charakter zabudowy (np. wielkopowierzchniowe obiekty halowe) nie ma uzasadnienia dla podziału terenu U/P na odrębne

tereny rozdzielone drogami. Uregulowania dotyczące ruchu samochodów ciężarowych wykraczają poza zakres ustaleń planu – dotyczą zagadnień organizacji ruchu.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Treść uwagi: W imieniu osób fizycznych, na podstawie udzielonych mi pełnomocnictw których kserokopie załączam, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Unii Lubelskiej w Poznaniu, niniejszym składam następujące uwagi do przedmiotowego projektu i wnoszę o:

- 1) Zmianę przeznaczenia części terenów objętych projektem planu zagospodarowania przestrzennego i oznaczonych geodezyjnie jako działki nr: 26/18, 25/85, 26/24, 26/21, obręb Żegrze, znajdujących się wzdłuż ulicy Obodrzyckiej i Unii Lubelskiej z terenów przeznaczonych na teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów (oznaczenie U/P dalej w tekście pisma budownictwo przemysłowe) na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (oznaczone M/W),
- 2) Zmianę przeznaczenia części terenów objętych projektem planu zagospodarowania przestrzennego i oznaczonych geodezyjnie jako działki nr: 26/18 oraz 26/21, obręb Żegrze, znajdujących się wzdłuż ulicy Obodrzyckiej i Unii Lubelskiej z terenów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych (oznaczenie na projekcie planu 3KD-D) na przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (oznaczenie M/W).

UZASADNIENIE

Przeznaczenie terenów i działek wskazanych powyżej na tereny przeznaczone na budownictwo przemysłowe jest nielogiczne i sprzeczne zarówno z interesem prawowitych właścicieli jak i interesem publicznym.

Po pierwsze podnoszę, że wskazane tereny leżą bezpośrednio przy istniejącym osiedlu mieszkaniowym administrowanym przez Młodzieżową Spółdzielnię „ENKLAWA”. Przeznaczenie sąsiednich działek pod budownictwo mieszkaniowe jest w tym przypadku niezrozumiałe, gdyż umiejscowienie jakichkolwiek obiektów przemysłowych w sąsiedztwie zabudować mieszkalnych (w dodatku na relatywnie niewielkim obszarze obejmującym działki oznaczone geodezyjnie jako działki nr: 26/18, 25/85, 26/24, 26/21) jest niemożliwe za względów technicznych jak i niemożliwe z uwagi na uciążliwość wobec okolicznych mieszkańców.

Po drugie oświadczam, że w sąsiedztwie terenu objętego projektem planu zagospodarowania przestrzennego, po drugiej stronie ulicy Obodrzyckiej, znajduje się już teren przeznaczony pod budownictwo przemysłowe zajmujące około 50 hektarów. Bezzasadne jest więc przeznaczenie niewielkiej części terenów objętych projektem na tereny przeznaczone pod budownictwo

przemysłowe. Tereny te powinny tworzyć zwarty obszar i być w całości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Tworzenie w projekcie planu sztucznego i wąskiego pasa przeznaczonego pod zabudowę przemysłową, na którym i tak prawdopodobnie nic nie zostanie wybudowane (z uwagi na sąsiedztwo budynków mieszkalnych, co wiązałoby się z uciążliwym sąsiedztwem) jest zatem nieuzasadnione, oraz sprzeczne z interesem okolicznych mieszkańców. Nadto jest sprzeczne z prawidłowym i logicznym planowaniem przestrzennym. Jednocześnie należy zauważyć, że cały ten teren spełnia wszelkie przesłanki do wykorzystania go na cele mieszkaniowe. Znajduje się on przy drodze publicznej, w niedalekiej odległości od szkoły, a w najbliższej okolicy projektowana jest nowa linia tramwajowa. Ponownie pragnę podkreślić, że przeznaczenia tego terenu na zabudowę usługową lub obiekty produkcyjne i magazyny jest nielogiczne.

Po trzecie należy również zauważyć, że znajdujący się na terenie objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego kompleks dawnych zakładów WSK w przyszłości również najprawdopodobniej zostanie przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zakłady te w praktyce nie istnieją, a przeznaczenie tych terenów na inną działalność przemysłową jest mało prawdopodobne.

Po czwarte wnoszę o wykreślenie z projektu planu zagospodarowania przestrzennego drogi publicznej projektowanej na działkach nr 26/18 oraz 26/21. Wytyczenie drogi publicznej w tym miejscu jest nieuzasadnione, gdyż istnieją inne drogi dojazdowe oraz bramy (zarówno od strony ulicy Obodrzyckiej jak i Unii Lubelskiej), które zabezpieczają dostęp do tego terenu (jednocześnie pragnę zauważyć że te bramy nie są aktualnie wykorzystywane). Ponadto takie proponowane wytyczenie możliwych dróg publicznych jest nie do zaakceptowania z uwagi na fakt że Miasto Poznań dysponuje własnym terenem na takie inwestycje, a planuje zaprojektować drogi publiczne na nieruchomościach objętych wnioskami o zwrot na rzecz ich prawowitych właścicieli lub ich spadkobierców. Z tego też powodu wnoszę o przeznaczenie terenu oznaczonego w projekcie jako 3KD-D na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Niniejsze uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Unii Lubelskiej wnoszę jako pełnomocnik osób fizycznych. W imieniu wszystkich wyżej wymienionych złożyłem wnioski o zwrot nieruchomości położonych w Poznaniu przy ulicach Obodrzyckiej i Unii Lubelskiej. Wszystkie te sprawy znajdują się na końcowych etapach postępowania administracyjnego (sporządzane są operaty szacunkowe). Postępowania te toczą się pod znakami: GN.6821.1.20.2017 (osoba fizyczna), GN.6821.1.12.2018 (osoba fizyczna), GN.6821.1.7.2018 (osoba fizyczna). Z uwagi na powyższe moim mocodawcom przysługuje prawo do wniesienia uwag do projektowanego planu, co też czynię w ich imieniu.

Dodatkowo pragnę poinformować, że zmianą przeznaczenia w projekcie planu wskazanych przeze mnie terenów zainteresowana jest również Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa

„ENKLAWA”, która jest skłonna wybudować na wskazanych działkach budynki mieszkalne. W tej sprawie odbyłem spotkania z przedstawicielami Spółdzielni, którzy na etapie przygotowania projektu planu wnosili (podobnie jak i ja) swoje uwagi co do przeznaczenia wskazanego terenu na budownictwo mieszkaniowe, a które to uwagi nie zostały w projekcie planu w żaden sposób uwzględnione. W szczególności dotyczy to kwestii projektowanej drogi publicznej oznaczonej w projekcie jako 3KD-D.

Z uwagi na powyższe wnoszę jak w petitum pisma.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Funkcja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym przeznaczeniem przedmiotowego terenu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania z 2014 roku. W planie na terenie U/P możliwa jest także zabudowa usługowa. Natomiast droga 3KD-D ma stanowić dojazd do terenu U/P z ulicy Obodrzyckiej.

4. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Inwestycje dla Poznania, ul. Szewska 14/3, 61-760 Poznań, idp.poznan@gmail.com.

1) Treść uwagi: Stowarzyszenie Inwestycje dla Poznania wnosi następujące uwagi:

Należy wziąć pod uwagę zwiększenie popytu na transport publiczny i uwzględnić w planie miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedłużenia trasy tramwajowej z ul. Unii Lubelskiej w rejon pomiędzy ulicami Warowną, Gołężycką i Obodrzycką, gdzie powinien powstać zintegrowany węzeł przesiadkowy z parkingiem P+R oraz stacją i stojakami rowerowymi. Obecnie zapisana w planie miejscowym lokalizacja pętli tramwajowej powinna być jedynie tymczasowa.

Uzasadnienie: planowane jest (Poznańskie Inwestycje Miejskie ogłosiły niedawno przetarg na koncepcję) wybudowanie brakującego fragmentu ulicy Ożarowskiej na Minikowie – w ten sposób utworzy się nowy ciąg komunikacyjny od ul. Głuszyna przez Minikowo, ul. Gołężycką i Obodrzycką w rejon Ronda Żegrze. Będą mogły z niego korzystać autobusy, ale także wielu kierowców: ci z nich, którzy będą chcieli się przesiąść na tramwaj do centrum miasta, wjadą na ul. Unii Lubelskiej i będą chcieli zaparkować na terenie osiedla „Enklawa”. Na tamtejszych osiedlach już dziś panuje tzw. „anarchia parkingowa” i nie ma możliwości przyjęcia kolejnych samochodów. Potrzebny jest więc przeznaczony specjalnie dla pasażerów komunikacji miejskiej kubaturowy parking Park&Ride zlokalizowany na obrzeżach osiedla – idealnym do tego miejscem jest właśnie rejon ulic Warownej/Gołężyckiej. W ten sposób węzeł przesiadkowy z parkingiem powstałby z dala od zabudowań. Sama trasa tramwajowa obsłużyła natomiast więcej mieszkańców w gęstej zabudowie. Proponowaną docelową lokalizację pętli tramwajowej z

parkingiem oraz kierunki, które mogłyby z parkingu korzystać zaznaczyliśmy na dołączonej grafice.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Postulowana lokalizacja pętli tramwajowej i parkingu P&R wykracza poza granice planu, a ponadto nie uwzględnia docelowego układu komunikacyjnego w rejonie ulicy Gołężyckiej po realizacji III ramy komunikacyjnej, zapisanego w Studium oraz w obowiązującym mpzp terenów Poznańskiego Centrum Logistycznego Franowo-Żegrze w Poznaniu. Ponadto w planie ustalono dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni.

2) Treść uwagi: Niezależnie od faktu, czy wydłużenie ww. trasy tramwajowej zostanie zapisane w planie miejscowym, czy nie, powinien również powstać parking P+R w rejonie Ronda Żegrze (w pobliżu przystanków), które służyłby kierowcom dojeżdżającym od strony ul. Obodrzyckiej / Unii Lubelskiej. Powinien to być parking tymczasowy, bez kosztownej trwałej infrastruktury inżynierskiej, tak by mógł powstać szybko, nawet na działkach nieprzeznaczonych do tego docelowo. Chodzi np. o działki będące rezerwą pod łącznik ul. Hetmańskiej z III ramą lub pod Centrum Logistyczne Franowo-Żegrze. Pozostaną one niezagospodarowane jeszcze przez co najmniej kilkanaście lat – warto wykorzystać je pod parking, który będzie jednocześnie zachętą do korzystania z komunikacji miejskiej. Taki parking pozwoli też uniknąć „rozjechania” osiedli przy ul. Falistej i Unii Lubelskiej przez parkujące samochody pasażerów komunikacji miejskiej, jak to się niegdyś stało na osiedlach piątkowskich położonych wokół PST. Proponowaną tymczasową lokalizację parkingu również zaznaczyliśmy na grafice, oczywiście mogą to być jakiekolwiek inne aktualnie niewykorzystane działki w rejonie Ronda Żegrze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Postulowana lokalizacja parkingu P&R wykracza poza granice planu. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przewiduje lokalizację parkingu P&R w rejonie ronda Starołęka.

5. Uwaga wniesiona przez Budimex Nieruchomości Sp. z o.o., ul. Smolna 13A, 61-008 Poznań

1) Treść uwagi: dotyczy: § 9, pkt. 7 lit. d) i lit. l) „...nakaz zapewnienia na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych oraz obiektach usługowych, innych niż wymienione w lit. c-k: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową”

Wnosimy o nieustalanie wymagań odnośnie zapewnienia ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych oraz obiektach w usługowych, innych niż wymienione w lit. c-k.

Wniosek w tym zakresie uzasadnia dostosowanie do zgodności z Projektem wytycznych ws normatywów parkingowych, dla handlu, gastronomii, usług drobnych o powierzchni o 100 m², opracowanie MPU, publikacja (<http://www.politykaparkingowa.pl/aktualnosci/parkingi-kubaturowe-w-centrum-poznania/>).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Częściowe uwzględnienie poprzez rezygnację z wymagań dla obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 100 m².

2) Treść uwagi: dotyczy: § 10 pkt. 5, lit. a) „... wydzielenie działki pod stacją trafo...”

Wnosimy o dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej pod wolnostojącą stacją trafo i niedefiniowanie jej minimalnej powierzchni lub określenie powierzchni minimalnej jako nie mniejszej niż 25 m².

Wniosek w tym zakresie uzasadniają wypracowane w ostatnich latach ustalenia podejmowane z ENEA, w których istotnym jest lokowanie stacji w miejscach zapewniających dostępność z ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych. Powierzchnia działki wydzielonej jest w takim przypadku kwestia wtórna, a jej nadmierna wielkość może stanowić przeszkodę w uzgadnianiu lokalizacji požądanej przez ENEA.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Częściowe uwzględnienie poprzez zmniejszenie działki pod stacją transformatorową na nie mniejszą niż 35 m².

3) Treść uwagi: dotyczy: § 12, pkt. 1 „... ustalający lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych, przy czym nakazuje się sytuowanie lokali użytkowych o funkcji usługowej...”

Wnosimy alternatywnie o:

- usunięcie nakazu sytuowania lokali użytkowych o funkcji usługowej na terenie 4MW/U w parterach budynków wzdłuż terenów 1KD-Z i 2ZP lub
- zmianę polegającą na dopuszczeniu, w miejsce nakazu, lokalizacji lokali użytkowych wyłącznie o funkcji usługowej na terenie 4 MW/U w parterach budynków wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, ewentualnie
- w przypadku pozostawienia nakazu lokowania funkcji usługowej, umożliwienie jej ograniczenia do części frontowych budynków.

Wniosek w tym zakresie uzasadniony jest potrzebą zbadania rzeczywistych potrzeb i preferencji przyszłych mieszkańców. Lokowanie funkcji usługowej w obszarze bliskiego sąsiedztwa ciągów komunikacyjnych i transportu zbiorowego jest oczywiście uzasadnione, jednakże precyzyjna

lokalizacja, skala, wielkość, sposób komunikowania lokali – ruch pieszy, czy samochodowy, funkcje lokali, itp. powinny być określone w dalszych stadiach przygotowywania potencjalnej inwestycji.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrzymuje się nakaz sytuowania lokali użytkowych o funkcji usługowej w parterach budynków ze względu na sąsiedztwo pętli tramwajowej i ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej.

4) Treść uwagi: dotyczy: § 12 pkt 5 lit. a) „...ustalający wymóg zagospodarowania działki budowlanej zielenią wysoką w strefie do 5 m przed ścianą zewnętrzną garażu, z dopuszczeniem lokalizacji dojeżdż i dojazdów”

Wnosimy o pozostawienie wymogu zagospodarowania zielenią, ale o nieustalanie szerokości strefy wymagającej zagospodarowania zielenią wysoką.

Wniosek w tym zakresie uzasadniony jest potrzebą optymalnego zaprojektowania zieleni, co będzie możliwe w dalszych fazach opracowań projektowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefa zieleni jest określona w przedziale do... oraz dopuszcza się wyjątek dla lokalizacji dojeżdż i dojazdów. Wymagana szerokość strefy zieleni ma na celu wykształcenie osłony estetycznej dla ścian garażowych.

5) Treść uwagi: dotyczy: § 12 pkt 7 „... ustalający powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej”

Wnosimy, w związku z zapisami par. 12 pkt 5 lit. a) i b), o doprecyzowanie i ustalenie, że powierzchnie stropodachów garaży wielopoziomowych maksymalnie trzykondygnacyjnych, o wysokości do 7 m, których powierzchnia znajduje się poza obrysem budynków, nie są wliczane do powierzchni zabudowy.

Wniosek w tym zakresie uzasadniony jest wysokim normatywem parkingowym i charakterystyczną znaczną pochyłością terenu, wymagającą schodkowego posadowienia hal garażowych i budynków. Zaproponowany zapis pozwoli uniknąć ewentualnych rozbieżnych interpretacji dot kondygnacji podziemnych, ewentualnie wliczenia powierzchni hali garażowej podziemnej o przekroju schodkowym do powierzchni zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie należy określić procent zabudowy, który jest wymagany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. Powyższy zapis mógłby ograniczać powierzchnię biologicznie czynną na poszczególnych terenach. Ograniczenie powierzchni zabudowy łącznie z nadziemnymi częściami garaży ma na celu uniknięcie nadmiernej intensywności zabudowy.

6) Treść uwagi: dotyczy: § 12 pkt 9 lit. a) oraz lit b) „... nakaz lokalizacji dominanty przestrzennej o powierzchni do 400 m² oraz „... nakaz lokalizacji dominanty przestrzennej o powierzchni do 800 m²”

Proponujemy zastąpić nakaz lokalizacji dominanty dopuszczeniem lokalizacji dominanty;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nakaz lokalizacji dominant ma na celu zaakcentowanie i podkreślenie ważnych przestrzeni publicznych w strukturze urbanistycznej obszaru mpzp.

6. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

1) Treść uwagi: Obszar objęty MPZP ‘Tu’ Unii Lubelskiej jest w dużej mierze terenem zielonym, w związku z tym Rada Osiedla Starołęka – jak rozumiem jest Zarządcą tej zieleni – myślę, że jako społeczność lokalna to mamy wpływ na strategiczne rozwiązania w MPZP ‘Tu’ co do istniejącej zieleni – nie znam takiego stanowiska Rady Osiedla.

Istniejąca zabudowa była uwarunkowana między innymi zielonymi terenami i w związku z tym, komunikacja miała charakter dróg wewnętrznych osiedlowych. Projektowanie drogi lokalnej zbiorowej przed oknami nieruchomości Unii Lubelskiej 14 i 16 to chyba lekka przesada, ewidentnie narusza interes prawny wz z art. 3 pkt. 20 prawa budowlanego. Ma to związek z przekroczeniem średniego zagęszczenia zabudowy na obszarach 2MW i 3MW MSM Enklawa – tj. 30% i MPZP ma to usankcjonować. I oczywiście wolne miejsca parkingowe to ewidentna fikcja i co za tym idzie wprowadza się niebezpieczeństwo przez zwiększenie natężenia ruchu i ograniczenie miejsc parkingowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga zbiorcza jest ustalona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

2) Treść uwagi: Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 23.09.2014 r. uwzględnia tereny zielone. Rozumiem, że studium było podstawą opracowania MPZP ‘Tu’ i przy niewielkich zmianach powinny być zachowane tereny zielone – jak to określono np. (parki, skwery), tereny sportu i rekreacji – a tu widzę w tym projekcie MPZP ‘Tu’ – wycięcie w pień całej istniejącej zieleni i przeznaczenie terenu w całości pod zabudowę deweloperską. Potraktowano istniejącą zielen jako siedlisko ‘szkodników’.

Uważam, że w tym projekcie MPZP ‘Tu’ nie zachowano założeń studium i wnoszę o dostosowanie MPZP ‘Tu’ do założeń studium w zakresie terenów już istniejących jako tereny zielone niezagospodarowane, np. 1MW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Studium dla terenów MW/U zieleni (np. parki, skwery) stanowi kierunek uzupełniający. W projekcie mpzp zostały wyznaczone tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP) oraz teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji (ZP/US).

3) Treść uwagi: Również chciałbym zauważyć, że nieruchomości przy ul. Unii Lubelskiej 12 ma pozwolenie na użytkowanie – jako Decyzja nieostateczna – pozwolenie na budowę tej nieruchomości 93/2016 z 15.01.2016 r. jest nieprawomocna, została zaskarżona jako wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres ustaleń mpzp.

7. Uwaga wniesiona przez Choma Expert Sp. z o.o., ul. Suszki 27/1, 60-681 Poznań

Treść uwagi: Uwzględnienie dodatkowej drogi łączącej funkcję MW/U z ulicą Obodrzycką. W projekcie planu obecnie uwzględniono przedłużenie ul. Unii Lubelskiej do ul. Obodrzyckiej, nie zaproponowano natomiast dodatkowego połączenia wewnątrz funkcji U/P. Wnioskujemy o dodanie dodatkowej drogi przejazdowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan utrzymuje charakter terenu U/P, tj. teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów (np. wielkopowierzchniowe obiekty halowe). Z tego względu nie ma uzasadnienia dla podziału terenu U/P na odrębne tereny rozdzielone drogami.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: W imieniu osób fizycznych, na podstawie udzielonych mi pełnomocnictw, w związku z kolejnym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Unii Lubelskiej w Poznaniu, niniejszym składam następujące uwagi do przedmiotowego projektu i wnoszę o:

- 1) zmianę przeznaczenia części terenów objętych projektem planu zagospodarowania przestrzennego i oznaczonych geodezyjnie jako działki nr: 26/18, 25/85, 26/24, 26/21 obręb Żegrze, znajdujące się wzdłuż ulicy Obodrzyckiej i Unii Lubelskiej z terenów przeznaczonych na teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów (oznaczenie U/P dalej w tekście pisma budownictwo przemysłowe) na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (oznaczenie M/W),
- 2) zmianę przeznaczenia części terenów objętych projektem planu zagospodarowania przestrzennego i oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 26/18 oraz 26/21, obręb Żegrze,

znajdujących się wzdłuż ulicy Obodrzyckiej i Unii Lubelskiej z terenów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych (oznaczenie na projekcie planu 3KD-D) na przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (oznaczenie M/W).

UZASADNIENIE

Przeznaczenie terenów i działek wskazanych powyżej na tereny przeznaczone na budownictwo przemysłowe (zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów) jest nielogiczne i sprzeczne zarówno z interesem prawowitych właścicieli jak i interesem publicznym.

Po pierwsze ponownie podnoszę, że wskazane tereny leżą bezpośrednio przy istniejącym osiedlu mieszkaniowym administrowanym przez Młodzieżową Spółdzielnię „ENKLAWA”. Przeznaczenie sąsiednich działek pod budownictwo przemysłowe jest w tym przypadku niezrozumiałe, gdyż umiejscowienie jakichkolwiek obiektów przemysłowych w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych (w dodatku na relatywnie niewielkim obszarze obejmującym działki oznaczone geodezyjnie jako działki nr: 26/18, 25/85, 26/24, 26/21) jest niemożliwe ze względów technicznych jak i niemożliwe z uwagi na uciążliwość wobec okolicznych mieszkańców.

Po drugie oświadczam, że w sąsiedztwie terenu objętego projektem planu zagospodarowania przestrzennego, po drugiej stronie ulicy Obodrzyckiej, znajduje się już teren przeznaczony pod budownictwo przemysłowe zajmujący około 50 hektarów. Bezzasadne jest więc przeznaczenie niewielkiej części terenu objętych projektem na tereny przeznaczone tylko pod budownictwo przemysłowe. Tereny te powinny tworzyć zwarty obszar i być w całości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Tworzenie w projekcie planu sztucznego i wąskiego pasa przeznaczonego pod zabudowę przemysłową, na którym i tak prawdopodobnie nic nie zostanie wybudowane (z uwagi na sąsiedztwo budynków mieszkalnych, co wiązałoby się z uciążliwym sąsiedztwem i niewątpliwymi protestami mieszkańców) jest zatem nieuzasadnione, oraz sprzeczne z interesem okolicznych mieszkańców. Nadto jest sprzeczne z prawidłowym i logicznym planowaniem przestrzennym. Jednocześnie należy zauważyć, że cały ten teren spełnia wszelkie przesłanki do wykorzystania go na cele mieszkaniowe. Znajduje się on przy drodze publicznej, w niedalekiej odległości od szkoły, a w najbliższej okolicy projektowana jest nowa linia tramwajowa. Ponownie pragnę podkreślić, że przeznaczenia tego terenu na zabudowę usługową lub obiekty produkcyjne i magazyny jest całkowicie nielogiczne.

Po trzecie należy również zauważyć, że znajdujący się na terenie objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego kompleks dawnych zakładów WSK w przyszłości również najprawdopodobniej zostanie przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zakłady te w praktyce nie istnieją, a przeznaczenie tych terenów na inną działalność przemysłową jest mało prawdopodobne. Przeznaczenie takie stanowiłoby bowiem uciążliwość dla okolicznych mieszkańców, zarówno już istniejących budynków mieszkalnych, jak i dopiero planowanych.

Po czwarte stanowczo wnoszę o wykreślenie z projektu planu zagospodarowania przestrzennego drogi publicznej projektowanej na działkach nr 26/18 oraz 26/21. Wytyczenie drogi publicznej w tym miejscu jest nieuzasadnione, gdyż istnieją inne drogi dojazdowe oraz bramy (zarówno od strony ulicy Obodrzyckiej jak i Unii Lubelskiej), które zabezpieczają dostęp do tego terenu (jednocześnie pragnę zauważyć, że te bramy nie są aktualnie wykorzystywane). Ponadto takie proponowane wytyczenie możliwych dróg publicznych jest nie do zaakceptowania z uwagi na fakt, że Miasto Poznań dysponuje własnym terenem na takie inwestycje, a planuje zaprojektować drogi publiczne na nieruchomościach objętych wnioskami o zwrot na rzecz ich prawowitych właścicieli lub ich spadkobierców (a nie na gruntach bezspornie należących do Miasta Poznań). Działanie takie narusza interesy moich mocodawców i stanowi naruszenie ich konstytucyjnie chronionego prawa własności. Należy podkreślić, że planowanie przestrzenne powinno uwzględniać interesy właścicieli nieruchomości i ich plany co do przyszłego zagospodarowania ich własności. Z powyższych powodów wnoszę o przeznaczenie terenu oznaczonego w projekcie pod symbolem 3KD-D na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Niniejsze uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Unii Lubelskiej wnoszę jako pełnomocnik osób fizycznych (udzielone mi pełnomocnictwa znajdują się już w dyspozycji Prezydenta Miasta Poznania, złożone zostały wraz z poprzednimi uwagami do planu). W imieniu wszystkich wyżej wymienionych złożyłem wnioski o zwrot nieruchomości położonych w Poznaniu przy ulicach Obodrzyckiej i Unii Lubelskiej. Wszystkie te sprawy znajdują się na końcowych etapach postępowania administracyjnego (sporządzane są operaty szacunkowe). Postępowania te toczą się pod znakami: GN.6821.1.20.2017 (osoba fizyczna), GN.6821.1.12.2018 (osoba fizyczna), GN.6821.1.7.2018 (osoba fizyczna). Z uwagi na powyższe moim mocodawcom przysługuje prawo do wniesienia uwag do projektowanego planu, co też czynię w ich imieniu.

Dodatkowo pragnę poinformować, że zmianą przeznaczenia w projekcie planu wskazanych przeze mnie terenów zainteresowana jest również Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENKLAWA”, która jest skłonna wybudować na wskazanych działkach budynki mieszkalne. W tej sprawie odbyłem spotkania z przedstawicielami Spółdzielni, którzy na etapie przygotowania projektu planu wnosili (podobnie jak i ja) swoje uwagi co do przeznaczenia wskazanego terenu na budownictwo mieszkaniowe, a które to uwagi nie zostały w projekcie planu w żaden sposób uwzględnione. W szczególności dotyczy to kwestii projektowanej drogi publicznej oznaczonej w projekcie jako 3KD-D.

Z uwagi na powyższe wnoszę jak w petitum pisma.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Funkcja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym kierunkiem przeznaczenia przedmiotowego terenu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania z 2014 roku – jest to teren U/P. W planie na terenie U/P możliwa jest także zabudowa usługowa. Droga 3KD-D ma stanowić dojazd do terenu U/P z ulicy Obodrzyckiej.

2. Uwaga wniesiona przez Neoinvest Group Sp. z o.o., ul. Wielka 18/15, 61-755 Poznań.

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. składałam następujące uwagi do projektu planu.

Właściciel nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie ul. Unii Lubelskiej, obejmującej działki nr 15/3, 16/3, arkusz mapy 13, obręb Żegrze.

Dotyczy nieruchomości położonej w Poznaniu w rejonie projektowanej ul. Unii Lubelskiej, ul. Obodrzyckiej i planowanego przedłużenia ul. Hetmańskiej oznaczonej na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem U/P (tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów).

Pismem z dnia 6 listopada 2018 r. w moim imieniu została wniesiona uwaga do planu mająca na celu jednoznaczne doprecyzowanie (wskazanie) na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasad obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów, oznaczonej w projekcie planu symbolem U/P.

W uzasadnieniu zostały podane argumenty dlaczego oczekuję jednoznacznego określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynów.

Ponieważ treść mojej uwagi zawartej w piśmie z dnia 6.11.2018 r. nie została do tej pory uwzględniona, pozwalam sobie przedłożyć ponownie w tym zakresie uwagę zmodyfikowaną i uzupełnioną.

Treść uwagi:

Wnoszę o zmianę przedmiotu ustaleń w części tekstowej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów oznaczonych symbolem 1KD-Z i 2KD-Z, w zakresie § 3, ust. 8, § 5, ust. 10, lit. f, § 9, ust. 1, lit. b, § 18, ust.3 i ust. 4.

I tak:

W § 3 – „Ustala się następujące przeznaczenie terenów:” dotychczasowy zapis ustępu 8) „tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D” zmienić tak aby zapis ustępu 8) uzyskał brzmienie „tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D”

W § 5 – „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:” ustęp 10) „w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach:” dotychczasowy zapis lit. f) w brzmieniu „na terenach 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z i 2KD-Z

stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych.” zmienić tak aby zapis lit. f) uzyskał brzmienie „na terenach 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z i 3KD-Z stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych.”

W § 9 – „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:” ustęp 1 „w zakresie klasyfikacji dróg publicznych:” dotychczasowy zapis lit. b) w brzmieniu „na terenach 1KD-Z i 2KD-Z – drogi zbiorcze,” zamienić tak aby zapis lit. b) uzyskał brzmienie „na terenach 1KD-Z, 2KD-Z i 3KD-Z – drogi zbiorcze,”

W § 18 – „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D ustala się:” dopisać symbol 3KD-Z, ustęp 3) w brzmieniu „na terenie 1KD-Z:

- a) lokalizację jezdni,
- b) lokalizację chodników po obu stronach terenu, z uwzględnieniem lit. d,
- c) lokalizację ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem lit. d,
- d) dopuszczenie zamiany chodnika i ścieżki rowerowej, o których mowa w lit. b-c, na ścieżkę pieszo-rowerową,
- e) lokalizację dwutorowego torowiska tramwajowego,
- f) lokalizację przystanków tramwajowych, z uwzględnieniem lit. h
- g) lokalizację przystanków autobusowych bez zatok, z uwzględnieniem lit. h,
- h) dopuszczenie lokalizacji przystanków tramwajowo-autobusowych,
- i) lokalizację pętli tramwajowo-autobusowej,
- j) dopuszczenie lokalizacji budynku dla obsługi komunikacji zbiorowej:
 - o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²,
 - o wysokości nie większej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - z dachem o dowolnej geometrii,
- k) dopuszczenie lokalizacji zadaszenia pętli tramwajowo-autobusowej, o wysokości nie większej niż 9 m,
- l) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej jako wolno stojącej lub przylegającej do ścian budynku, o którym mowa w lit. j, lub wbudowanej w ten budynek, usytuowanej w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem § 10 pkt 5;”

dopisać literkę m) „dopuszcza się ruch pojazdów o masie całkowitej nie przekraczającej 8 ton (ograniczenie nie dotyczy pojazdów komunalnych – obsługa osiedli mieszkaniowych oraz autobusów komunikacji miejskiej)

ustęp 4) w brzmieniu „na terenie 2KD-Z:

- a) lokalizację jezdni,

- b) lokalizację chodników po obu stronach terenu, z uwzględnieniem lit. d,
 - c) lokalizację ścieżki rowerowej po obu stronach terenu, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) dopuszczenie zmiany chodnika i ścieżki rowerowej, o których mowa w lit. b-c, na ścieżkę pieszo-rowerową,
 - e) lokalizację przystanków autobusowych bez zatok,
 - f) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;”
- dopisać literkę g) ”dopuszcza się ruch pojazdów o masie całkowitej nie przekraczającej 8 ton (ograniczenie nie dotyczy pojazdów komunalnych – obsługa osiedli mieszkaniowych oraz autobusów komunikacji miejskiej)
- dopisać nowy ustęp 3¹) w brzmieniu „na terenie 3KD-Z:

- a) lokalizację jezdni,
- b) lokalizację chodników po obu stronach terenu, z uwzględnieniem lit. d,
- c) lokalizację ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem lit. d,
- d) dopuszczenie zamiany chodnika i ścieżki rowerowej, o których mowa w lit. b-c, na ścieżkę pieszo-rowerową,
- e) lokalizację dwutorowego torowiska tramwajowego,
- f) lokalizację przystanków tramwajowych, z uwzględnieniem lit. h,
- g) lokalizację przystanków autobusowych bez zatok, z uwzględnieniem lit. h,
- h) dopuszczenie lokalizacji przystanków tramwajowo-autobusowych.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ul. Unii Lubelskiej” w Poznaniu, swoim zasięgiem obejmuje obszar, na którym zlokalizowano funkcje o charakterze:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy usługowej oświatowej,
- terenów zieleni urządzonej,
- terenów zieleni urządzonej lub sportu rekreacji
- terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- oraz terenów zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynowych.

Planowana ul. Unii Lubelskiej oznaczona na rysunku planu symbolami 1KD-Z i 2KD-Z stanowi naturalną granicę między terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej, oświatowej, zieleni i sportu, a terenami zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynowych (oznaczonych na planie symbolem U/P).

Podkreślić należy, że tereny znajdujące się na zachód i północny zachód od planowanej ul. Unii Lubelskiej, zgodnie z rysunkiem planu zostały w sposób precyzyjny skomunikowane. Rysunek

mpzp w sposób jednoznaczny określa kwestie obsługi komunikacyjnej tych terenów, poprzez układ o charakterze dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Niestety nie można tego powiedzieć o terenach położonych po stronie południowo – wschodniej od planowanej ul. unii Lubelskiej.

Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych i magazynowych (oznaczonych na planie symbolem U/P), ma szczególne znaczenie dla przyszłego komfortu funkcjonowania zabudowy o charakterze mieszkaniowym. Wiadomo, że w zakresie terenów przemysłowo – usługowych plan nie określa lokalizacji dróg wewnętrznych. Jednak jego zadaniem jest przewidzieć sytuacje, które mogą negatywnie oddziaływać na sąsiednie tereny (np. zabudowy mieszkaniowej i oświatowej).

I tak:

1. Sugerowane linie zabudowy na rysunku planu dla obszaru oznaczonego symbolem U/P (w części południowo – wschodniej) wskazują, że może pojawić się dodatkowe włączenie obsługi komunikacyjnej obszaru od strony planowanej ul. Unii Lubelskiej, na wysokości planowanej drogi 2KD-L w rejonie planowanej pętli tramwajowo-autobusowej. Taka możliwość obsługi komunikacyjnej spowoduje, że na tym odcinku ul. Unii Lubelskiej mogą pojawić się samochody ciężarowe typu TIR, co jednoznacznie wpłynie na pogorszenie komfortu dla przyszłych mieszkańców osiedla. W tym rejonie Miasto również planuje realizację funkcji oświatowej!!! Dla tego rejonu powinna zostać jednoznacznie określona zasada, że obsługa komunikacyjna jest dopuszczona wyłącznie od strony ul. Obodrzyckiej poprzez drogę oznaczoną symbolem 3KD-D.

2. Sugerowane linie zabudowy na rysunku planu dla obszaru oznaczonego symbolem U/P (w części północno – wschodniej) w rejonie sąsiedztwa Fawor – WSK wskazują, że ma zostać utrzymana droga będąca obecnie łącznikiem między ul. Unii Lubelskiej, a ul. Obodrzycką. W tym zakresie należy jednoznacznie określić, że transport ciężarowy od strony Ronda Żegrze jest dopuszczalny wyłącznie do tej łącznicy drogowej między ul. Unii Lubelskiej, a ul. Obodrzycką do czasu wybudowania przedłużenia ul. Hetmańskiej od Ronda Żegrze do ul. Obodrzyckiej. W przyszłości wjazd w tę istniejącą łącznicę powinien odbywać się wyłącznie od strony ul. Obodrzyckiej. Dlatego w celu zapewnienia pełnego komfortu funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej należy przebieg ul. Unii Lubelskiej oznaczyć na rysunku planu dodatkowym symbolem 3KD-Z – obejmujący wyłącznie odcinek ulicy od Ronda Żegrze do łącznicy drogowej między ul. Unii Lubelskiej, a ul. Obodrzycką. Natomiast dla pozostałej części ul. Unii Lubelskiej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KD-Z i 2KD-Z wprowadzić jednoznaczne ograniczenie dla wjazdu pojazdów ciężarowych.

Stąd wnoszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ul. Unii Lubelskiej” w Poznaniu, której celem jest

zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu mieszkaniowego przyszłym mieszkańcom planowanych inwestycji mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uregulowania dotyczące ruchu samochodów ciężarowych wykraczają poza zakres ustaleń planu – dotyczą zagadnień organizacji ruchu oraz nie uwzględniałyby różnorodnej struktury własności. Wnioskowane zmiany w tekście planu miałyby na celu wprowadzenie tych ograniczeń na terenach 1KD-Z i 2KD-Z, przy jednoczesnym wyodrębnieniu z terenu 1KD-Z odcinka nowej drogi 3KD-Z pozostawionego bez takich ograniczeń. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla wyodrębniania odcinka drogi proponowanego jako 3KD-Z.

3. Uwaga wniesiona przez Murapol Nord sp. z o.o. Partner sp. k., ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, reprezentowana przez osobę fizyczną.

1) Treść uwagi: Działając w imieniu Wnioskodawcy, z powołaniem na dołączone pełnomocnictwo, niniejszym wnoszę o uwzględnienie uwagi dotyczącej nieruchomości działki nr 3/10 oraz 3/11, ark. 12, obr. Żegrze w Poznaniu. Wnoszę o wprowadzenie w zapisach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu, opracowanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną, dla obszaru oznaczonego jako 1MW/U, wymogu zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie: nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe, na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań.

Tytułem uzasadnienia wprowadzenia ww. wskaźnika miejsc postojowych na terenie 1MW/U, wskazuję jak niżej:

1. Promowanie i uprzywilejowanie komunikacji zbiorowej oraz ruchu niezmotoryzowanego (pieszego i rowerowego) na terenie 1MW/U.

W załączeniu do niniejszego pisma przedstawiamy dokumentację w zakresie przeprowadzonej analizy komunikacyjnej wskazującej, że:

- zapewnienie wymogu liczby miejsc postojowych na poziomie zgodnym z niniejszym wnioskiem jest optymalne w odniesieniu do lokalizacji obszaru 1MW/U, analogicznie jak dla pozostałych obszarów 2-5 MW/U, wyznaczonych w projekcie MPZP w zasięgu sieci transportu publicznego (linii tramwajowych). Obszar 1MW/U zlokalizowany jest w środkowym odcinku pomiędzy rondem Starołęka a rondem Żegrze, bezpośrednio w pierwszej linii wzdłuż ulicy Hetmańskiej w ciągu, której zlokalizowana jest istniejąca linia tramwajowa;
- obszar 1MW/U objęty jest w zasięgu obsługi węzłów przesiadkowych rondo Starołęka oraz rondo Żegrze, a także docelowo pętli Unia Lubelska, wyznaczonym przez obszar o promieniu 500 m od tych węzłów, a położenie przedmiotowego obszaru, w przybliżeniu, w połowie

odległości między węzłami komunikacyjnymi daje mieszkańcom dodatkowe możliwości wyboru i poprawia (a nie pogarsza) ogólnie rozumianą dostępność komunikacji publicznej,

- w przypadku obrania kierunku docelowego jakim jest centrum miasta, węzłem przesiadkowym, który pozwala na najszybsze dotarcie do celu z obszaru 1MW/U i 2MW/U jest rondo Starołęka i w odniesieniu do którego obszar 1MW/U jest zlokalizowany najbliżej,

- wnioskowany postulat wypełnia pośrednio założenia polityki transportowej miasta Poznania, wskazującej, że celem podejmowanych działań powinno być kształtowanie zachowań komunikacyjnych mieszkańców, poprzez oddziaływanie na wybór środka lokomocji, dążąc do zmniejszenia udziału samochodu osobowego w podróżach, przy jednoczesnym promowaniu i uprzywilejowaniu w organizacji ruchu komunikacji zbiorowej oraz ruchu niezmotoryzowanego (pieszego i rowerowego).

Szczegóły w zakresie przeprowadzonej analizy i wniosków z niej wynikających, zawarte są w dokumentacji załączonej do niniejszego pisma.

2. Ujednolicenie standardów urbanistycznych na zasadzie równego traktowania interesów właścicieli/użytkowników wieczystych nieruchomości objętych MPZP.

Uwzględnienie ww. postulatu – na zasadzie równego traktowania interesów właścicieli/użytkowników wieczystych – ujednolici wymogi w zakresie wymagań dla liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w odniesieniu do wszystkich terenów objętych MPZP w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu, oznaczonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U).

Wskazuje się, że dla pozostałych obszarów 2-5 MW/U, z wyjątkiem obszaru 1MW/U, przyjęto zapisy odnośnie ustalenia wymogu zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe, na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań.

3. Spółka Murapol zobowiązała się zrealizować część układu drogowego objętego MPZP.

Spółka Murapol, jako Inwestor realizujący przedsięwzięcie niedrogowe na nieruchomości – dz. nr 3/10 oraz 3/11, ark. 12 obręb Żegrze (1MW/U), zobowiązała się na podstawie umowy zawartej z Miastem Poznań, reprezentowanym przez Zarząd Dróg Miejskich, do realizacji inwestycji drogowej, dotyczącej m. in. zapewnienia dogodnego dostępu do węzłów komunikacji publicznej poprzez budowę ciągów pieszych, jak i sieci dróg rowerowych – umowa w załączeniu.

W ramach ww. umowy, Spółka Murapol jest zobowiązana własnym staraniem i kosztem, zrealizować inwestycję drogową w zakresie przebudowy układu komunikacyjnego ulic Wągrowskiej i Hetmańskiej z infrastrukturą techniczną, w tym ze szczególnym uwzględnieniem przebudowy i budowy ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, umożliwiających dogodny dostęp do węzłów komunikacji publicznej i sieci dróg rowerowych.

Podkreślić należy, że Spółka Murapol jako pierwszy Inwestor na przedmiotowym obszarze zdecydowała się na podjęcie przedmiotowego zobowiązania związanego z realizacją układu drogowego i ryzyk z nim związanych, co de facto zapoczątkuje i otworzy dostęp dla znacznej części obszaru MPZP i w konsekwencji da realną możliwość korzystania z bliskości węzłów komunikacji publicznej jak i sieci dróg rowerowych – i to nie węzłów i dróg przewidzianych do realizacji w przyszłości – lecz istniejących i funkcjonujących obecnie. Projektowanie przedmiotowej inwestycji drogowej jest na ukończeniu, a odpowiedni wniosek o wydanie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRID) w przygotowaniu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Teren 1MW/U jest w większości położony poza zasięgiem dojścia (w odległości 500 m) zarówno od istniejących, jak i projektowanych przystanków tramwajowych. Wprowadzono natomiast normatyw parkingowy dla terenu 1MW/U, uwarunkowany odległością od przystanków tramwajowych.

2) **Treść uwagi:** W związku z powyżej wskazanym projektem inwestycji drogowej, wnoszę dodatkową uwagę, wskazując na potrzebę wprowadzenia poprawki do rysunku MPZP w zakresie dostosowania linii rozgraniczających MPZP do podziału geodezyjnego, mapę z zatwierdzonym projektem którego dołączam, zgodnie z którym, decyzją ZRID, poprawnie wydzielony zostanie pas drogowy, pozwalając na lokalizowanie w rejonie planowanego ronda, wszystkich elementów komunikacji, w tym rowerowej i pieszej, z uwzględnieniem ich złączeń z istniejącymi ciągami o odpowiednim przeznaczeniu, jak również istniejących w tym rejonie elementów infrastruktury technicznej, w tym energetycznej. Mając powyższe na względzie, wnosimy o uwzględnienie uwag do MPZP.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projektowana inwestycja mieści się w liniach rozgraniczających z projektu mpzp. Skorygowany przebieg chodnika, odsunięty o 5 m od słupa linii wysokiego napięcia, nie wykracza poza dotychczasowe linie rozgraniczające z projektu mpzp.

4. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Inwestycje dla Poznania, ul. Szewska 14/3, 61-760 Poznań

1) **Treść uwagi:** W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu, Stowarzyszenie Inwestycje dla Poznania przesyła swoje uwagi poniżej. Są to identyczne wnioski, jak w poprzednich konsultacjach społecznych. Państwa komunikat o ponownym wyłożeniu planu nie precyzuje, jakie są różnice między poprzednio wyłożonym planem miejscowym, a tym konsultowanym w tej chwili. Trudno nawet je znaleźć porównując obie grafiki (zakładając, że zapisało się poprzednią grafikę, gdyż nie jest już dostępna). Jedyna różnica, którą zauważyliśmy,

to minimalne ograniczenie wywłaszczeń wokół pętli tramwajowej Unii Lubelskiej. Stąd też trudno nam się odnieść do naniesionych zmian i powtarzamy jedynie uwagi z maila przesłanego 8/11/2018 r. w ramach pierwszego wyłożenia.

1) należy wziąć pod uwagę zwiększenie popytu na transport publiczny i uwzględnić w planie miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedłużenie trasy tramwajowej z ul. Unii Lubelskiej w rejon pomiędzy ulicami Warowną, Gołężycką i Obodrzycką, gdzie powinien powstać zintegrowany węzeł przesiadkowy z parkingiem P+R oraz stacją i stojakami rowerowymi. Obecnie zapisana w planie miejscowym lokalizacja pętli tramwajowej powinna być jedynie tymczasowa.

Uzasadnienie: planowane jest (Poznańskie Inwestycje Miejskie ogłosiły niedawno przetarg na koncepcję) wybudowanie brakującego fragmentu ulicy Ożarowskiej na Minikowie – w ten sposób utworzy się nowy ciąg komunikacyjny od ul. Głuszyna przez Minikowo, ul. Gołężycką i Obodrzycką w rejon Ronda Żegrze. Będą mogły z niego korzystać autobusy, ale także wielu kierowców: ci z nich, którzy będą chcieli się przesiąść na tramwaj do centrum miasta, wjadą na ul. Unii Lubelskiej i będą chcieli zaparkować na terenie osiedla „Enklawa”. Na tamtejszych osiedlach już dziś panuje tzw. „anarchia parkingowa” i nie ma możliwości przyjęcia kolejnych samochodów. Potrzebny jest więc przeznaczony specjalnie dla pasażerów komunikacji miejskiej kubaturowy parking Park&Ride zlokalizowany na obrzeżach osiedla – idealnym do tego miejscem jest właśnie rejon ulic Warownej/Gołężyckiej. W ten sposób węzeł przesiadkowy z parkingiem powstałby z dala od zabudowań. Sama trasa tramwajowa obsługiwałaby natomiast więcej mieszkańców w gęstej zabudowie. Proponowaną docelową lokalizację pętli tramwajowej z parkingiem oraz kierunki, które mogłyby z parkingu korzystać zaznaczyliśmy na dołączonej grafice.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Postulowana lokalizacja pętli tramwajowej i parkingu P&R wykracza poza granice planu, a ponadto nie uwzględnia docelowego układu komunikacyjnego w rejonie ulicy Gołężyckiej po realizacji III ramy komunikacyjnej, zapisanego w Studium oraz w obowiązującym mpzp terenów Poznańskiego Centrum Logistycznego Franowo-Żegrze w Poznaniu. Ponadto w planie dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni.

2) Treść uwagi: 2) Niezależnie od faktu, czy wydłużenie ww. trasy tramwajowej zostanie zapisane w planie miejscowym, czy nie, powinien również powstać parking P+R w rejonie Ronda Żegrze (w pobliżu przystanków), który służyłby kierowcom dojeżdżającym od strony ul. Obodrzyckiej / Unii Lubelskiej. Powinien to być parking tymczasowy, bez kosztownej trwałej infrastruktury inżynierskiej, tak by mógł powstać szybko, nawet na działkach

nieprzeznaczonych do tego docelowo. Chodzi np. o działki będące rezerwą pod łącznik ul. Hetmańskiej z III ramą lub pod Centrum Logistyczne Franowo-Żegrze. Pozostaną one niezagospodarowane jeszcze przez co najmniej kilkanaście lat – warto wykorzystać je pod parking, który będzie jednocześnie zachętą do korzystania z komunikacji miejskiej. Taki parking pozwoli też uniknąć „rozjechania” osiedli przy ul. Falistej i Unii Lubelskiej przez parkujące samochody pasażerów komunikacji miejskiej, jak to się niegdyś stało na osiedlach piątkowskich położonych wokół PST. Proponowaną tymczasową lokalizację parkingu również zaznaczyliśmy na grafice, oczywiście mogą to być jakiekolwiek inne aktualnie niewykorzystane działki w rejonie Ronda Żegrze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Postulowana lokalizacja parkingu P&R wykracza poza granice planu.

Studium przewiduje lokalizację parkingu P&R w rejonie ronda Starołęka.

5. Uwaga wzniesiona przez osobę fizyczną.

1) Treść uwagi: Podtrzymuję swoje uwagi do projektu MPZP ‘Tu’ Unii Lubelskiej z I wyłożenia, tj. 9.11.2018 r. do II wyłożenia i chciałbym poinformować, że pozwolenie na budowę 93/2016 z 15.01.2016 r. jest nieprawomocne, jak również pozwolenie na użytkowanie 452/2018 z 21.09.2018 r. też jest nieprawomocne – dotyczy to nieruchomości przy ul. Unii Lubelskiej 12.

Proponuję rozważyć koncepcję drogi dojazdowej od strony ul. Obodrzyckiej i od Ronda Żegrze zamiast drogi lokalnej zbiorczej.

W załączniku aktualna dokumentacja fotograficzna spornego terenu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres ustaleń mpzp.

2) Treść uwagi: Treść uwagi z I wyłożenia:

Obszar objęty MPZP ‘Tu’ Unii Lubelskiej jest w dużej mierze terenem zielonym, w związku z tym Rada Osiedla Starołęka – jak rozumiem jest Zarządcą tej zieleni – myślę, że jako społeczność lokalna to mamy wpływ na strategiczne rozwiązania w MPZP ‘Tu’ co do istniejącej zieleni – nie znam takiego stanowiska Rady Osiedla.

Istniejąca zabudowa była uwarunkowana między innymi zielonymi terenami i w związku z tym, komunikacja miała charakter dróg wewnętrznych osiedlowych. Projektowanie drogi lokalnej zbiorowej przed oknami nieruchomości Unii Lubelskiej 14 i 16 to chyba lekka przesada, ewidentnie narusza interes prawny wz z art. 3 pkt. 20 prawa budowlanego. Ma to związek z przekroczeniem średniego zagęszczenia zabudowy na obszarach 2MW i 3MW MSM Enklawa – tj. 30% i MPZP ma to usankcjonować. I oczywiście wolne miejsca parkingowe to ewidentna

fikcja i co za tym idzie wprowadza się niebezpieczeństwo przez zwiększenie natężenia ruchu i ograniczenie miejsc parkingowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga zbiorcza jest ustalona w obowiązującym Studium.

3) Treść uwagi: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 23.09.2014 r. uwzględnia tereny zielone. Rozumiem, że studium było podstawą opracowania MPZP 'Tu' i przy niewielkich zmianach powinny być zachowane tereny zielone – jak to określono np. (parki, skwery), tereny sportu i rekreacji – a tu widzę w tym projekcie MPZP 'Tu' – wycięcie w pień całej istniejącej zieleni i przeznaczenie terenu w całości pod zabudowę deweloperską. Potraktowano istniejącą zielen jako siedlisko 'szkodników'.

Uważam, że w tym projekcie MPZP 'Tu' nie zachowano założeń studium i wnoszę o dostosowanie MPZP 'Tu' do założeń studium w zakresie terenów już istniejących jako tereny zielone niezagospodarowane, np. 1MW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Studium dla terenów MW/U zielen (np. parki, skwery) stanowi kierunek uzupełniający. W projekcie mpzp zostały wyznaczone tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP) oraz teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji (ZP/US).

4) Treść uwagi: Również chciałbym zauważyć, że nieruchomość przy ul. Unii Lubelskiej 12 ma pozwolenie na użytkowanie – jako Decyzja nieostateczna – pozwolenie na budowę tej nieruchomości 93/2016 z 15.01.2016 r. jest nieprawomocna, została zaskarżona jako wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga wykracza poza zakres ustaleń mpzp.

6. Uwaga wzniesiona przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako właścicielka działki nr 27/13 (dawniej: 27/5), z ark. 14, obrębu Żegrze, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr P02P/00220258/2, objętej projektem planu zagospodarowania, zgłaszam uwagi do tegoż projektu i jestem przeciwna jego uchwaleniu w obecnym kształcie.

Uwaga dotyczy terenu działki nr 27/13 (dawniej: 27/5), z ark. 14, obrębu Żegrze, oznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 2ZP.

Wnoszę o zmianę przeznaczenia należącej do mnie działki nr 27/13 (dawniej: 27/5), z ark. 14, obrębu Żegrze, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr P02P/00220258/2, z projektowanego przeznaczenia

na teren zieleni urządzonej (ZP), na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową (MW/U).

Po pierwsze, projekt planu dyskryminuje mnie, gdyż moja nieruchomość stanowić ma w całości teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP. Tymczasem pozostałe tereny przeznaczone w planie na zieleni urządzonej (2ZP) lub inny cel publiczny, tj.: usługi oświatowe (UO) albo zieleni urządzonej lub sport i rekreację (ZP/US), stanowią własność Miasta Poznania lub Skarbu Państwa. Żaden zatem właściciel prywatny, czy to będący osobą fizyczną czy też prawną, nie został w planie potraktowany tak, jak ja, tzn. nie odebrano mu prawa zabudowy gruntu w sposób umożliwiający jego mieszkalne czy komercyjne wykorzystanie.

W projekcie planu słusznie przyjęto bowiem, że cele publiczne powinny być realizowane na gruntach stanowiących własność publiczną, tylko bowiem na nich Miasto dysponuje zarówno władztwem planistycznym, jak i rzeczywistą możliwością zrealizowania założeń, którym plan ma służyć. Jedynie moja nieruchomość została potraktowana odmiennie.

Nie sposób też dowiedzieć się dlaczego tak się stało. Autorzy opracowania, podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, nie potrafili powiedzieć czemu nie przewidzieli realizacji zieleni na nieruchomościach stanowiących własność publiczną, których na terenie objętym planem nie brakuje.

Tymczasem Konstytucja RP w przepisie art. 21 ust. 1 stanowi, iż Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Art. 21 ust. 2 z kolei stanowi, iż wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Wymienione regulacje korelują z treścią przepisów art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, z których wynika prawo każdego do własności, innych praw majątkowych i dziedziczenia oraz równość ochrony tychże praw. Wymienione prawa naturalnie nie mają charakteru bezwzględnego i podlegać mogą ustawowym ograniczeniom. Ograniczenia te jednak nie mogą naruszać zasady proporcjonalności wyartykułowanej w przepisie art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Przepis art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.) z kolei stanowi, iż kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Generuje on więc po stronie gminy władztwo planistyczne, które uprawnia do przeznaczenia terenu położonego w granicach gminy pod określone funkcje, nawet wbrew woli właściciela gruntów objętych planem (tak np.: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 4 października 2018 r., sygn. akt: II SA/Bk 418/18, LEX nr 2571143).

Ograniczenia wykonywania prawa własności, wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zatem prawnie dopuszczalne. Akt ten, ustalając możliwość lub zakazy prawa zabudowy danej nieruchomości, zawiera ograniczenia we władztwie nad

gruntem, określa przez to granice interesu prawnego danej jednostki i wyznacza jej zakres możliwości korzystania z gruntu. Ingerencja ta musi jednak pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. To właśnie zachowanie owej proporcjonalności ma kluczowe znaczenie dla oceny, czy określone rozstrzygnięcie nie wykracza poza granice władztwa planistycznego (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 9 kwietnia 2018 r., sygn. akt: II SA/Bk 8/18, LEX nr 2494783).

Nie ma wobec tego wątpliwości, iż skoro uchwalając plan miejscowy rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 grudnia 2017 r., sygn. akt: II OSK 331/17, LEX nr 2447157). Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2018 r., sygn. akt: II OSK 1356/17, LEX nr 2457640).

Nawet więc jeśli przyjąć, iż uchwalenie miejscowego planu w obszarze mojej nieruchomości miałoby zaspakajać interes publiczny w postaci dostępu do terenów zielonych, to interes ten nie daje się ocenić i wyważyć z poświęconym na jego rzecz interesem prywatnym, tj. z prawem własności mi przysługującym. Samo Miasto Poznań dysponuje bowiem własnymi terenami na tym samym obszarze, ale zamiast wykorzystać je na zieleń, woli – korzystając z władztwa planistycznego – wykorzystać je na cele komercyjne, a na cel publiczny poświęcić mój prywatny interes.

Orzecznictwo nie pozostawia również najmniejszych wątpliwości, iż realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz zrównoważenia wartości interesu publicznego (optymalne wykorzystanie przestrzeni w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju) oraz interesu jednostki (ochrona własności jako materialnego fundamentu wolności jednostki). Nieproporcjonalność władczej ingerencji wyrażająca się w braku właściwego wyważenia kolidujących wartości, które muszą być uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nieracjonalności przyjętych rozwiązań, nadmiernie ingerujących w sferę praw jednostki, w braku należytego uzasadnienia dla władczej ingerencji, oznacza nadużycie przez organy gminy przysługującego im z mocy ustawy władztwa planistycznego (tak np.: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia

28 marca 2018 r., sygn. akt: II SA/Wr 579/17, LEX nr 2560459). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w mojej sprawie.

Władztwo planistyczne gminy nie ma bowiem charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2018 r., sygn. akt: II OSK 1189/16, LEX nr 2499744).

Uchwalenie planu w dzisiejszej postaci oznaczałoby naruszenie tego prawa. Natomiast poddanie analizie potrzeby i zakresu władczej ingerencji w sferę moich uprawnień właścicielskich może wciąż zapobiec oczywistemu przekroczeniu granic władztwa planistycznego, a co za tym idzie naruszeniu zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stopnia mojego pokrzywdzenia w związku z obecną treścią aktu planistycznego nie oddaje jednak dostatecznie samo li tylko wskazanie, iż wskutek bezrefleksyjnego działania organu władzy publicznej doszło do nieuprawnionej i nieproporcjonalnej ingerencji w moje prawo własności. W efekcie uchwalenia planu w takiej postaci, przysługujące mi prawo własności zostałoby bowiem de facto w całości unicestwione i przestało przedstawiać jakąkolwiek wartość. Organ administracji publicznej doprowadziłby zaś do tego w taki sposób, iż nie pozostawiono by mi żadnych środków ochrony prawnej, w drodze których mogłabym z tego tytułu uzyskać jakąkolwiek rekompensatę.

Poprzez przypisanie mojej działce funkcji publicznej zieleni urządzonej, Rada Miasta Poznania dokonałaby swoistego „upublicznienia” tego gruntu. Wbrew mojej woli i interesowi zalegalizowano by stan rzeczy, zgodnie z którym prywatnemu gruntowi przypisano funkcję stricte publiczną. Mój prywatny grunt nie podzieliłby zatem losu choćby okolicznych gruntów miejskich i państwowych – na których przewiduje się zabudowę mieszkaniową i usługową – lecz zostałby w całości przeznaczony pod teren zieleni urządzonej. Zostałabym więc wyzuta z możliwości korzystania i dysponowania swoim gruntem, jako przeznaczonym pod zielen publiczną, co uniemożliwia jego jakąkolwiek zabudowę, czy inną działalność inwestycyjną. Zważywszy na fakt, iż rzeczony grunt znajduje się w granicach miasta i stanowi obszar, którego okolica pokryta ma być gęstą zabudową, nadanie mu takiego a nie innego przeznaczenia pozbawiłoby go jakiegokolwiek atrakcyjności transakcyjnej w oczach potencjalnych kupujących. Skoro więc ja sama nie widzę możliwości wykorzystania swojego gruntu w formie parku, bądź innej zieleni urządzonej, jak i nie będzie można go zbyć, z uwagi na to, iż w obrocie nie znajdzie się kupiec zainteresowany zakupem działki przeznaczonej na realizację takiej funkcji zagospodarowania terenu, to przysługujące mi prawo własności będzie miało charakter wyłącznie nominalny. Faktycznie zaś przestanie ono istnieć, gdyż pozbawi się mnie możliwości realizacji jakichkolwiek podstawowych uprawnień właścicielskich, mieszczących się w granicach uregulowanych przez przepisy prawa prywatnego (art. 140 k.c.).

W tym stanie rzeczy, możemy zatem mówić nie tylko o niezgodnym z prawem przeprowadzeniu procedury planistycznej i o przekroczeniu granic władztwa planistycznego, ale i o faktycznym wywłaszczeniu mnie, dokonanym wbrew obowiązującym gwarancyjnym przepisom ustawy zasadniczej, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz bez jakiegokolwiek odszkodowania.

W orzecnictwie przyjęło się bowiem, iż pod pojęciem wywłaszczenia rozumie się zarówno formalne odjęcie własności, skutkujące pozbawieniem kogoś tego prawa, jak i tzw. faktyczne wywłaszczenie. Pod pojęciem faktycznego wywłaszczenia mieszczą się przejawy ingerencji władzy publicznej, skutkujące naruszeniem istoty prawa (własności), którym nie towarzyszy formalne odjęcie (odebranie) tego prawa. Z owymi przejawami mamy do czynienia wówczas, gdy uchwalenie nowego lub nowelizacja dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do tego, że właściciel utraci możliwość korzystania ze swej nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, albo gdy w sposób drastyczny organ dysponujący tzw. władztwem planistycznym takie możliwości mu ograniczy (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 października 2017 r., sygn. akt: I ACa 188/17, LEX nr 2452278).

Tak jest w niniejszej sprawie, gdzie z uwagi na dotychczasowe przeznaczenie gruntu w studium pod zabudowę mieszkaniową i usługową i szereg decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla nieruchomości sąsiednich, istniała realna możliwość zagospodarowania także mojej nieruchomości w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Innymi słowy, mój teren mógł być traktowany jako teren inwestycyjny o dużej wartości - zarówno przeze mnie, jak i potencjalnych nabywców – tymczasem w wyniku uchwalenia miejscowego planu w obecnym kształcie stanie on się praktycznie bezużyteczny i bezwartościowy. Mamy więc do czynienia z faktycznym wywłaszczeniem mającym miejsce zwłaszcza wtedy, gdy dany obszar zostanie mocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony na realizację jakichś celów publicznych (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., sygn. akt: IV CSK 680/12, LEX nr 1365729).

Po drugie, projekt planu nie koreluje z decyzją Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2019 r. (znak IR-III.7821.13.2018.4) wydaną po rozpatrzeniu mojego odwołania od decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr 1466/2018 z dnia 10 lipca 2018 r. (znak UA-VIII-A12.6740.838.2018) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji polegającej na rozbudowie ulicy Unii Lubelskiej na odcinku od ronda Żegrze do nowoprojektowanej pętli tramwajowo-autobusowej (odcinek IIIA), jako część zadania: „Przebudowa trasy tramwajowej: Kórnicka - os. Lecha - rondo Żegrze wraz z budową odcinka trasy od ronda Żegrze do ul. Unii Lubelskiej” w Poznaniu. W decyzji tej, wskutek dokonanych przez pełnomocnika zarządcy drogi korekt i uzupełnień, organ II instancji uchylił część projektu budowlanego i zatwierdził jego skorygowany kształt (pkt. I i VI) uwzględniający wykonanie zjazdu indywidualnego z ul.

„Projektowanej” 2 (tj. drogi wewnętrznej 3KDW, według nomenklatury projektu m.p.z.p.) na moją nieruchomość. Sam więc zarządca drogi przedstawił rozwiązanie, które zapewni dojazd do nowopowstałej nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako: obręb Żegrze, ark. 14, działka 27/13.

Oczywiście sens zapewnienia tego dojazdu sprowadza się do zachowania możliwości zabudowy mojej nieruchomości. Tylko bowiem nieruchomość wykorzystywana gospodarczo lub mieszkalnie potrzebuje mieć dostęp do drogi, jeśli zaś wyklucza się całkowicie zabudowę takiej działki, to dojazd ten nie ma żadnego znaczenia.

Treść miejscowego planu winna więc ulec zmianie. Nie może bowiem być tak, że prawa zagwarantowane mi ostateczną decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stałyby się iluzoryczne na skutek uchwalenia miejscowego planu oderwanego całkowicie od ustaleń tej decyzji.

Widać tu wyraźnie brak koordynacji działań Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z Wydziałem Planowania i Opiniowania Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu. Zadaniem tego drugiego jest jednak opiniowanie i uzgadnianie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (§ 33 pkt 5 Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu). Gdyby tylko autorzy projektu planu miejscowego skontaktowali się wcześniej z Zarządem Dróg Miejskich w Poznaniu, to dowiedzieliby się, że zarządca drogi zmienił stanowisko w toku postępowania odwoławczego od decyzji ZRID, a obecnie projekt budowlany zakłada wybudowanie dojazdu do mojej posesji.

Po trzecie, zmiana, o którą wnoszę, jest w pełni zgodna z Opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 11 maja 2018 r., w której wskazano, iż „w celu wykreowania lokalnego centrum usługowego dzielnicy” winno się w m.p.z.p. „wprowadzić wymóg zagospodarowania parterów budynków otaczających pętlę tramwajową funkcjami usługowymi”. Oznacza to, że pętla tramwajowa powinna być otoczona budynkami, w których przynajmniej partery powinny mieć funkcje usługowe. Wyklucza to przeznaczenie – jak w obecnym projekcie – terenów bezpośrednio przylegających do pętli tramwajowej na zieleni urządzonej z zakazem zabudowy. Wtedy bowiem żadne lokalne centrum usługowe dzielnicy nie powstanie.

Po czwarte, przyjęte w projekcie planu przeznaczenie mojej działki pod zieleni urządzonej kłóci się z rozwiązaniami urbanistycznymi proponowanymi przez jednostki organizacyjne Miasta Poznania.

W Opinii z dnia 11 maja 2018 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wskazała bowiem, że system zieleni zaprojektowany na terenie objętym planem powinien być powiązany przestrzennie z parkiem na Osiedlu Armii Krajowej.

Podobnie postuluje Zarząd Zieleni Miejskiej we wniosku z dnia 11 sierpnia 2005 r. Proponuje on aby „W miarę możliwości przewidzieć urządzenie terenów zieleni będących kontynuacją istniejących parków osiedlowych.”

Tymczasem zielen zaprojektowana na mojej działce nie jest w żaden sposób powiązana z jakimkolwiek istniejącym parkiem. Wręcz przeciwnie – moja nieruchomość znajduje się w samym środku terenu objętego projektowanym planem, co czyni układ zieleni na tym terenie przypadkowym i oderwanym od dotychczasowych terenów rekreacyjnych.

Po piąte, szereg elementów przeprowadzonej do tej pory procedury planistycznej budzi poważne wątpliwości co do zgodności z prawem.

I tak: analizy poprzedzające powzięcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały udokumentowane i włączone do dokumentacji planistycznej, a w samej dokumentacji nie zawarto wykazu materiałów planistycznych.

Zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 5 u.p.z.p., przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

W opinii doktryny prawa wspomniane analizy winny stanowić element dokumentacji planistycznej i zostać do niej włączone. Właśnie te czynności bowiem ukierunkowują procedurę planistyczną oraz rozwiązania przyjęte w przyszłym planie miejscowym. Prawdopodobnie wykonania tych czynności rzutuje więc na ten akt, a także na to, czy został on sporządzony zgodnie ze stosownymi zasadami. W szczególności ogromne znaczenie ma kontrola przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. To ta analiza powinna dać odpowiedź na fundamentalne pytanie: czy gmina, decydując się na przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego, kieruje się wartościami wymienionymi w art. 1 u.p.z.p. i czy chce sporządzić plan miejscowy po to, by te wartości chronić, czy też być może chce tylko użyć przysługującego jej władztwa planistycznego przeciwko komuś, a więc po to, by w warunkach nadużycia tego władztwa kogoś wywłaszczyć z przysługującego mu prawa zabudowy (tak: Kruś M., Leoński Z., Szewczyk M., Prawo zagospodarowania przestrzeni, LEX, 2012).

Stanowisko takie potwierdza orzecznictwo, przykładowo w wyroku z dnia 7 lipca w 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie stwierdził, iż: „Przepis art. 14 ust. 5 u.p.z.p. nie określa formy, w jakiej analizy mają być dokonane. Oznacza to, że nie muszą mieć one charakteru odrębnego dokumentu, mogą być np. złożone ustnie do protokołu na sesji rady, ale zawsze w sposób umożliwiający zapoznanie się z ich wynikami.” (sygn. akt: II SA/Lu 274/09,

LEX nr 574467). Potwierdza to jednoznacznie, iż dokonanie analizy jest niezbędnym elementem sporządzania nowego planu.

Nadto, § 10 ust. 1 oraz § 12 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej – „Rozporządzenie”) nakazują, aby w dokumentacji prac planistycznych znajdował się wykaz materiałów planistycznych, sporządzonych na potrzeby projektu planu miejscowego i aktualnych na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy

Ani jednak analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, ani przygotowane materiały geodezyjne do opracowania planu, wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy – o ile w ogóle zostały sporządzone – nie znalazły się w dokumentacji prac planistycznych, czy to w całości, czy w formie wykazu.

Brak jest zatem jakiegokolwiek dowodu na to, że analizy, o których mowa w treści przepisu art. 14 ust. 5 u.p.z.p., zostały w ogóle przeprowadzone. Nawet jednak jeśli zostałyby przeprowadzone, nie zostały w żaden sposób udokumentowane w aktach planistycznych i umieszczone w wykazie materiałów planistycznych, o którym mowa w Rozporządzeniu, co samo w sobie stanowi istotne naruszenie procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Adresat uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego tylko bowiem z materiału zgromadzonego w toku należycie przeprowadzonej analizy mógłby zasięgnąć informację o tym, czym umotywowane jest przystąpienie do sporządzenia planu i przyjęcie konkretnych rozwiązań w tym planie zamieszczonych. W szczególności jedynie z tej analizy mógłby on uzyskać odpowiedź na wyżej postawione pytanie o to, czy gmina, decydując o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego kierowała się wartościami, o których mowa w art. 1 u.p.z.p. i czy nie dopuściła się nadużycia w postaci wykorzystania przysługującego jej władztwa planistycznego przeciwko innemu podmiotowi.

Wyeliminowanie etapu procedury planistycznej w postaci przeprowadzenia analizy pozbawiło wobec tego zainteresowanych możliwości oceny zgodności z prawem działań organu administracji publicznej podczas ingerencji tego organu w ich prawa podmiotowe (ograniczenie dotychczasowego zakresu prawa zabudowy terenu objętego projektowanym planem). To z kolei uznać należy za istotne naruszenie zasad i trybu sporządzania planu miejscowego, przemawiające – w świetle przepisu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. – za nieważnością ewentualnej uchwały.

Co za tym idzie, podejmowanie uchwały w przedmiocie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bezcelowe, gdyż uchwała ta – mając na względzie jej wadliwość – i tak musiałaby zostać unieważniona, czy to przez Wojewodę Wielkopolskiego, czy

też przez Sąd Administracyjny w Poznaniu. W tym stanie rzeczy wnoszę, aby Prezydent lub ewentualnie Rada Miasta Poznania uwzględniły moją uwagę i aby zmieniono przeznaczenia należące do mnie działki nr 27/13 na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową (MW/U).

Co więcej, nie wiadomo, czy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, gdyż nie włączono jej do dokumentacji planistycznej.

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 17 pkt 5 u.p.z.p. Prezydent Miasta po podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego powinien sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem treści przepisu art. 36 u.p.z.p. W prowadzonej w odniesieniu do terenu w rejonie ul. Unii Lubelskiej procedurze planistycznej brak jest jednak takiej prognozy w udostępnionych mojemu pełnomocnikowi materiałach planistycznych.

Tymczasem § 11 pkt 1 Rozporządzenia stwierdza, iż prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 u.p.z.p. Prognoza taka nie została w czasie przewidzianym przez prawo dołączona do materiałów planistycznych. Nie znajdowała się ona bowiem w nich podczas przeglądania akt planistycznych przez mojego pełnomocnika w okresie już po przeprowadzeniu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w wyniku uwzględnienia uwag do poprzedniego projektu. Nikt z zainteresowanych nie mógł zapoznać się więc z jej treścią i poddać ocenie zasadności finansowej uchwalenia procedowanego planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych nie została bowiem nigdy upubliczniona, nawet w czasie, gdy projekt planu wyłożony był ponownie do publicznego wglądu.

Procedura tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga natomiast dokonania określonych czynności w zgodzie z ustaloną w ustawie kolejnością (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 23 kwietnia 2015 r., sygn. akt: II SA/Go 58/15, LEX nr 1937392). Sporządzenie prognozy skutków finansowych (art. 17 pkt 5 u.p.z.p.) winno zatem mieć miejsce jeszcze przed wystąpieniem o opinie o projekcie (art. 17 pkt 6 lit. a u.p.z.p.) i przeprowadzeniem stosownych uzgodnień (art. 17 pkt 6 lit. b u.p.z.p.), gdyż taką a nie inną chronologię narzucają przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Albo więc nie udostępniono mojemu pełnomocnikowi – wbrew treści ustawy o dostępie do informacji publicznej – pełnej dokumentacji planistycznej, albo prognoza taka nie została do tej pory w ogóle sporządzona. Obie sytuacje są niezgodne z prawem, a sporządzenie dziś takiej

prognozy oznaczałoby, że nie zachowano wymaganej kolejności czynności planistycznych. To zaś oceniać należy jako naruszające ustawowy tryb uchwalania planu miejscowego.

Nie sposób zatem stwierdzić, czy oszacowano kwoty odszkodowań i wynagrodzeń, jakie na podstawie przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. należne będą właścicielom terenów w obszarze objętym projektowanym planem miejscowym z uwagi na odebranie im – w tym mnie – prawa zabudowy.

Tymczasem, Rada Miasta powinna mieć świadomość – uchwalając plan miejscowy – o jego finansowych skutkach i powinna być to rzetelna informacja ekonomiczna. Jeśli zaś takiej nie ma, to może to doprowadzić do uchwalenia planu, który gdyby doszło do przeprowadzenia rzetelnej analizy ekonomicznej, nie zostałyby w ogóle uchwalony. W tym kontekście brak prognozy skutków finansowych uznawać należy za istotne naruszenie trybu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt: II OSK 2348/12, LEX nr 1361625).

Potencjalne obciążenie budżetu Miasta roszczeniami odszkodowawczymi opiewającymi na niebagatelne kwoty stawia zaś niechybnie pod znakiem zapytania celowość uchwalenia planu miejscowego w projektowanym kształcie.

Ponadto, podczas dotychczasowej procedury nastąpiło naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wskazanych w przepisach: art. 8, art. 21 ust. 1, art. 21 ust. 2 pkt 23 lit. d, art. 22 ust. 1, art. 23 ust. 1, art. 29, art. 30 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (dalej: u.u.i.o.ś.) polegające na niewywiązaniu się z określonego w powyższych przepisach obowiązku zapewnienia każdemu dostępu do informacji o środowisku, w tym przez umieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku – danych o opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym.

W rozdziale 2.7 załączonej do projektu miejscowego planu dla terenu w rejonie ul. Unii Lubelskiej prognozy oddziaływania na środowisko, autorka wskazała, iż charakterystyki lokalnej szaty roślinnej dokonano w znacznej mierze w oparciu o dostępne źródła literaturowe i jako takie podała „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Unii Lubelskiej w Poznaniu”. Nie podała jednak żadnych konkretnych danych tego opracowania, nie jest ono ani załącznikiem do prognozy oddziaływania na środowisko, ani nie znajduje się w materiałach planistycznych.

Takie działanie pozostaje oczywiście sprzeczne z wymogami stawianymi przez przepisy z zakresu ochrony środowiska oraz planowania i zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 72 ust. 5 Prawa ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.), przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa,

charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Opracowanie takie powinno być udostępniane, zamieszczone przez Prezydenta Miasta Poznania w publicznie dostępnych wykazach prowadzonych w formie elektronicznej, tak aby każdy mógł skorzystać ze swojego prawa składania uwag i wniosków w niniejszym postępowaniu, jako wymagającym udziału społeczeństwa, przed przyjęciem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 8, 21 ust. 1 i 2 pkt 23 lit. d, art. 22 ust. 1, art. 23 ust. 1, art. 29, art. 30 u.u.i.o.ś.).

Nie miało to jednak miejsca, w wyniku czego, udostępnienie informacji o środowisku zostało zawężone niemal wyłącznie do procedury wynikającej z przepisów art. 17 pkt 10-11 u.p.z.p., a dokonanie oceny oddziaływania na środowisko do sporządzenia prognozy oraz uzyskania opinii właściwych w sprawie organów.

Działanie takie stanowi rażące naruszenie norm prawa przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego, w szczególności p.o.ś. i u.u.i.o.ś., oraz norm konstytucyjnych wyrażonych w następujących przepisach Konstytucji RP:

- 1) art. 5 "Rzeczpospolita Polska (...) zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju",
- 2) art. 7 "Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa",
- 3) art. 74 ust. 1 "Władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom",
- 4) art. 74 ust. 2 "Ochrona środowiska jest obowiązkiem władz publicznych",
- 5) art. 74 ust. 3 "Każdy ma prawo do informacji o stanie i ochronie środowiska",
- 6) art. 74 ust. 4 "Władze publiczne wspierają działania obywateli na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska".
- 7) art. 86 "Każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska (...)".

Wobec powyższego uznać należy, iż jest to naruszenie zasad sporządzania zmiany planu miejscowego w rozumieniu przepisów art. 27 w zw. z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. prowadzące do nieważności ewentualnej uchwały w przedmiocie przyjęcia miejscowego planu dla terenu w rejonie ul. Unii Lubelskiej (tak: rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 kwietnia 2009 r., znak: WN.Pi.2.0911-167/09, Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2009 r., nr 105, poz. 1723). Uchwalenie miejscowego planu w obecnej sytuacji wiązałoby się z ryzykiem stwierdzenia jego nieważności przez Wojewodę Wielkopolskiego albo Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu.

Co za tym idzie, podejmowanie uchwały jest bezcelowe i wnoszę aby Prezydent lub ewentualnie Rada Miasta Poznania uwzględniły moją uwagę i aby zmieniono przeznaczenia należące do

mnie działki nr 27/13 na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową (MW/U).

Dodatkowo, mimo uwzględnienia uwag do poprzedniego projektu planu oraz kilkakrotnego dokonania zmian w prognozie oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Poznania nie ponowił uzgodnień z żadnym z organów uzgodnieniowych ani opiniujących. Tymczasem stosownie do wymogów: art. 25 ust. 1 i art. 17 pkt 13 u.p.z.p. zmiana planu w wyniku uwzględnienia uwag niesie za sobą konieczność ponowienia uzgodnień w niezbędnym zakresie, zaś przekazana organom Opiniującym i uzgadniającym prognoza oddziaływania na środowisko powinna być aktualna. W sytuacji zatem, gdy ustalenia prognozy w wersji wysłanej do opinii i uzgodnień, oraz ustalenia prognozy w wersji obecnej stanowią – wobec kilkakrotnych zmian – w istocie inny dokument, organy opiniujące i uzgadniające powinny mieć zapewnioną możliwość odniesienia się do aktualnej prognozy, co może się odbyć wyłącznie w drodze ponowienia uzgodnień. W przeciwnym razie w grę wchodzi możliwość późniejszego stwierdzenia nieważności uchwały zapadłej w takim trybie (tak: Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2015 r. LEX- I.4131.269.2015.RM; por.: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2018 r., sygn. akt: II OSK 1296/16; Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Pomorskiego z dnia 2 maja 2018 r. PN-II.4131.25.2018.AR).

Dlatego też wnoszę aby Prezydent lub ewentualnie Rada Miasta Poznania uwzględniły moją uwagę i aby zmieniono przeznaczenia należące do mnie działki nr 27/13 na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową (MW/U).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projektowany teren zieleni urządzonej ZZP wraz z przyległą pętlą tramwajowo-autobusową ma stanowić wewnątrz urbanistyczne wyznaczone liniami zabudowy na terenach 3MW/U i 4MW/U, dodatkowo podkreślone graficznie na rysunku planu strefą dominant. Idea wyznaczenia terenu zieleni urządzonej jako skweru lub parku ma stanowić przedpole ekspozycji nowych budynków oraz jednego z elementów całego założenia zieleni wewnątrz nowego osiedla mieszkaniowego. Projektowana nowa pętla tramwajowo-autobusowa wraz z terenem zieleni wskazywana jest jako centrum nowej dzielnicy.

Integralność terenu pętli oznaczonej symbolem 1KD-Z oraz terenu ZZP podkreślają również zapisy § 12 pkt 1 o nakazie lokalizacji lokali usługowych wzdłuż wymienionych terenów. Intencją zapisów projektu jest funkcjonowanie obu terenów jako przestrzeni publicznie dostępnej w układzie docelowym. Odnosząc się do kwestii prywatnej własności przedmiotowej działki, należy wyjaśnić, że wprawdzie Miasto Poznań jest właścicielem niektórych nieruchomości przy północnym odcinku ul. Unii Lubelskiej, jednakże nie łączą się one z projektowaną pętlą tramwajowo-autobusową. Postulowane wytyczanie tam – jedynie z tytułu rodzaju własności –

terenów zieleni itp. tworzyłoby więc przypadkowe wnętrza urbanistyczne, niepowiązane ze strukturą przestrzenną nowej dzielnicy. Niezależnie od powyższego, w projekcie planu na wielu nieruchomościach stanowiących własność publiczną wyznaczono m.in. tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji czy usług oświaty, jednakże ich lokalizację ustalono w sposób podkreślający strukturę przestrzenną nowej dzielnicy.

Możliwość dojazdu do działki objętej uwagą nie jest tożsama z przeznaczeniem jej pod zabudowę mieszkaniową, ale jednocześnie nie pozostaje w sprzeczności z ideą planu, projekt planu dopuszcza bowiem na terenie 2ZP lokalizację m.in. garażu podziemnego. Ustalona w planie lokalizacja parku na terenie 2ZP może stanowić cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami. W prognozie skutków finansowych założono wykup terenów zieleni urządzonej ZP.

Przywołana w uwadze opinia MKUA dotyczy sposobu ukształtowania zabudowy przewidzianej w projekcie w sąsiedztwie pętli, natomiast nie stanowi postulatu otoczenia tą zabudową całej pętli.

Opinia MKUA w zakresie terenów zieleni (tak jak i wniosek ZZM) dotyczy całości obszaru objętego planem i nie wyklucza wyznaczania innych terenów zieleni w miejscach istotnych dla struktury przestrzennej – np. takich, jak teren 2ZP.

W zakresie procedury planistycznej treść uwagi nie dotyczy projektu planu, niemniej należy wyjaśnić poszczególne kwestie. Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu wykonywane są przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a nie w ramach procedury planistycznej. W trakcie procedury planistycznej są sporządzane – w zależności od potrzeb – materiały planistyczne, natomiast ich kompletny wykaz może powstać dopiero po zakończeniu procedury. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu została sporządzona na etapie prac projektowych, jednak z oczywistych względów dokument ten jest aktualizowany na kolejnych etapach procedury planistycznej. Opracowanie ekofizjograficzne nie wchodzi w skład dokumentacji planistycznej ani nie jest załącznikiem do prognozy oddziaływania na środowisko. Zmiany w projekcie planu, wynikające z rozpatrzenia uwag, wymagają ponownego uzgodnienia jedynie w niezbędnym zakresie i nie należy tego odczytywać jako konieczności każdorazowego ponownego uzgadniania prognozy oddziaływania na środowisko.