

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„Morasko - Radojewo - Umultowo” w rejonie Strumienia Różanego i ul. Bożydara
w Poznaniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Właścicielem działki nr 2/7 o powierzchni ok. 0,5 ha jestem od 1962 roku (wraz z bratem Andrzejem). Otrzymałem ją po śmierci mojego dziadka Jana Jajkowskiego, który uprawiał te grunty rolniczo. Wówczas Umultowo było wioską, dopiero w latach 70-tych ub. wieku weszło w granice Poznania i rozpoczęła się intensywna jego zabudowa. Tereny z lewej strony ul. Naramowickiej od Strumienia Różanego do ul. Maków Polnych, należące do mojej rodziny, zostały wyłączone z zabudowy z uwagi na plany miasta dotyczące budowy nowego układu drogowego w tym rejonie. Planowany przebieg ul. Nowej Naramowickiej i Nowej Bożydara był wielokrotnie zmieniany, właściwie do dnia dzisiejszego nie wiadomo jaki on będzie, w związku z projektami budowy tramwaju.

Od początku lat 80-tych ub. wieku próbowałem uzyskać zgodę miasta na zagospodarowanie mojej działki, początkowo na cele działalności gospodarczej, później na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Władze urbanistyczne nie wyrażały zgody, argumentując to potrzebą utrzymania na tym terenie zieleni będącej otuliną Strumienia Różanego. W rozumieniu potrzeb miasta i jego mieszkańców zwracałem się do władz o wykupienie mojej działki, lub też o zamianę na inną, którą będę mógł zagospodarować. Wszystkie moje wystąpienia pozostały bez odpowiedzi.

W 2003 roku zostały rozpoczęte prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Morasko – Radojewo – Umultowo. Łudziłem się nadzieją, że uchwalenie tego

planu pozwoli na uregulowanie spraw związanych z moją działką. Niestety, działania miasta w tym zakresie okazały się nieracjonalne i niezrozumiałe. Prace nad planem miejscowym zostały wstrzymane w 2008 roku z uwagi na brak środków finansowych w budżecie miasta na realizację zadań celu publicznego, będącego wynikiem uchwalenia planu. Według oświadczenia ówczesnego prezydenta miasta „miastu nie opłaca się uchwalanie planów”. Takie stanowisko władz miasta jest niepojęte i prowadzi do bałaganu urbanistycznego, z którym dzisiaj mamy do czynienia. Wymogi uzyskania warunków zabudowy, wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są „nieostre” i inwestorzy wykorzystują wszystkie możliwości prawne, aby wymusić zgodę na korzystne dla siebie inwestycje, niekoniecznie zgodne z ładem urbanistycznym i planami miasta. Polityka przestrzenna miasta i sposób jego zagospodarowania określone i opisane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niestety, tak się składa, że według prawa warunki zabudowy nie muszą być zgodne ze studium. Tylko plany miejscowe dają gwarancję zabudowy miasta zgodnie z planami i ładem przestrzennym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje miastu narzędzia do realizacji polityki przestrzennej i utrzymania ładu. Inwestycje celu publicznego, będące następstwem uchwalenia planu miejscowego (drogi, infrastruktura) powinny być realizowane głównie z pieniędzy pozyskanych z opłaty adiacenckiej i opłaty planistycznej. Według mojej wiedzy środki wpływające do budżetu miasta z tych opłat są żałośnie niskie i miasto nie potrafi ich egzekwować.

W tej sytuacji w 2013 roku wystąpiłem do Urzędu Miasta o wydanie warunków zabudowy, polegającej na budowie na mojej działce 4 budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, zobowiązując się jednocześnie do uporządkowania zieleni i utrzymania jej dominującego charakteru (intensywność zabudowy: 6% powierzchni działki). Po dwóch odmowach Urzędu otrzymałem w styczniu br. warunki zabudowy od Samorządowego Kolegium Odwoławczego i podjąłem działania w celu realizacji inwestycji. Opracowałem projekt, uzyskałem wszystkie niezbędne uzgodnienia i wystąpiłem o pozwolenie na budowę.

W czerwcu br. Miejska Pracownia Urbanistyczna przystąpiła do procedowania „podplanu” w rejonie Strumienia Różanego i ul. Bożydara, oznaczonego symbolem Ma1ca, obejmującego między innymi część mojej działki przeznaczoną pod zieleń (ok. 2/3 jej powierzchni). Uchwalenie tego planu pozbawi mnie możliwości zagospodarowania działki zgodnie z uzyskanymi warunkami zabudowy (uchwalenie planu automatycznie unieważnia wydane dla tego terenu warunki zabudowy), oraz spowoduje drastyczne obniżenie jej wartości. Podczas dyskusji nad projektem planu w dniu 13.01 br. prowadzący to spotkanie

przedstawiciel MPU oświadczył, że procedura uchwalenia planu Małca ma charakter interwencyjny i podjęta została wyłącznie w celu zablokowania moich działań związanych z zagospodarowaniem działki nr 2/7, będącej moją własnością. Takie postępowanie odbieram jako nieuczciwe, ograniczające moje prawo własności i stanowiące naruszenie art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej: „1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. 2. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu publicznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny” oraz art. 8 KPA” „Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej”. Teren objęty planem miejscowym „W Rejonie Strumienia Różanego i ul. Bożydara” stanowi zaledwie niewielki procent obszaru ograniczonego Strumieniem Różanym, ulicą Naramowicką, ul. Maków Polnych i terenami kampusu UAM, który jest newralgiczny dla planów budowy ul. Nowej Naramowickiej, Nowej Bożydara i tramwaju na Naramowice. Całość tych terenów objęta jest projektem mpzp Morasko – Radojewo – Umultowo, procedowanym od 2003 roku i nieuchwalonym do dzisiaj. Aktualne projekty obu tych planów są niezgodne z zapisami Studium.

Uważam, że cały ten teren powinien być potraktowany kompleksowo, zacząć należy od dyskusji, przygotowania i uchwalenia poprawek do Studium, uwzględniających zmiany na tym terenie, jakie zaszły w ostatnich latach. Dopiero w następnej kolejności można przystąpić do opracowania nowego planu miejscowego. Plan ten powinien moim zdaniem obejmować cały III etap budowy tramwaju na Naramowice wraz z węzłem przesiadkowym, układem drogowym i ewentualnym parkingiem „park and ride”.

Uregulowania wymaga także status prawny ulicy Maków Polnych, która zaliczona została do dróg publicznych z naruszeniem prawa, bowiem pas drogowy tej ulicy jest nadal własnością Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza.

Mam nadzieję, że moje uwagi zostaną uwzględnione w dalszych pracach MPU, ponieważ poza własnym interesem zawsze miałem na uwadze ład urbanistyczny w moim mieście i transparentność działań związanych z jego utrzymaniem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Głównym celem sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” w rejonie Strumienia Różanego i ul. Bożydara jest ochrona przed zabudową doliny Strumienia Różanego i jego najbliższego otoczenia. Teren położony w granicach opracowania stanowi element strukturalnego klina zieleni, współtworzącego klinowo-pierścieniowy system zieleni

miasta Poznania. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” znajduje się na terenie wyłączonym z zabudowy (tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo). Studium ustala zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń służących gospodarce wodnej i obiektów służących ochronie przyrody. Dopuszcza jednocześnie utrzymanie na tych terenach istniejącego zainwestowania związanego z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz gospodarki rolnej.

Polityka przestrzenna miasta w zakresie przedmiotowego obszaru jest utrwalona w archiwalnych dokumentach planistycznych. Od zapisów Planu Ogólnego z 1994 r. poprzez „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” z 1999 r. oraz 2008 r. do obecnie obowiązującego Studium teren ten stanowił fragment obszaru wyłączonego z zabudowy, określanego jako cenny przyrodniczo.

Ponadto, w sporządzonym w 2002 r., na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” w Poznaniu, opracowaniu ekofizjograficznym (prof. Janina Borysiak oraz dr Wojciech Stachnowicz) zaproponowano, aby teren objęty planem – z uwagi na pełnioną funkcję lokalnego korytarza ekologicznego – uznany został za użytek ekologiczny.

Dla przedmiotowego mpzp istotne jest więc określenie takiego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru, który uwzględniałby konieczność jego ochrony przed zabudową. Jest to istotne w kontekście trwających postępowań administracyjnych dotyczących terenów wskazanych w Studium jako tereny wyłączone z zabudowy, m.in. wydano decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego ustalającą warunki zabudowy dla budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce o oznaczeniu geodezyjnym dz. 2/7, arkusz mapy 23, obręb Umultowo, w Poznaniu przy ul. Naramowickiej.

W związku z powyższą decyzją administracyjną oraz z uwagi na możliwość procedowania projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” w Poznaniu w częściach, wydzielono z niego fragment „w rejonie Strumienia Różanego i ul. Bożydara”, którego opracowanie ma charakter interwencyjny, mający zapewnić zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium.

Sąsiadujące z opracowanym projektem planu tereny, na których przewiduje się lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Bożydara) oraz poszerzenie drogi publicznej klasy głównej (ul. Naramowicka) wraz z rozpatrywanym przebiegiem trasy tramwajowej, z uwagi na stopień skomplikowania wymagają dużo szerszej analizy w kontekście ostatecznego

przebiegu linii rozgraniczających powyższych terenów. Sporządzenie planu dla większego obszaru, w tym zawierającego tereny inwestycji o nieustalonym ostatecznie przebiegu i parametrach, znacznie wydłużyłoby proces planistyczny.

W zakresie zgodności przyjętych w projekcie planu ustaleń z zapisami Studium, należy podkreślić jego zapis dopuszczający *korekty przebiegu tras komunikacyjnych oraz wyznaczanie nowych odcinków, nieprzewidzianych w Studium, pod warunkiem zabezpieczenia zapisanych w niniejszym Studium powiązań i minimalnych parametrów wynikających ze szczegółowych analiz.*

§ 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) uwaga dotyczy:** Proszę by cały obszar przeznaczony był jako obszar leśny, łęgowy czy parkowy, na którym gospodarka leśna powinna ograniczyć się do pielęgnacji, a nie wycinki by z czasem przybywało drzewostanu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (§ 5) już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu ustalały *ochronę walorów krajobrazowych (...), poprzez utrzymanie istniejącego użytkowania, w tym ochronę wód powierzchniowych oraz towarzyszących im naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni, w tym zieleni wysokiej.* Dzięki powyższym zapisom zapewniona zostanie ochrona istniejącej na terenie zieleni oraz możliwość jej uzupełnienia. W związku z tym nie pojawiły się przesłanki do zmiany przeznaczenia terenu z zieleni nieurządzonej na obszar leśny, łęgowy czy parkowy. Uwaga w tym zakresie została nieuwzględniona.

- 2) uwaga dotyczy:** na obszarze o promieniu 50 metrów od cieku Strumienia Różanego nie powinien podlegać udroźnieniu w celu:

- ochrony przyrody,
- zwiększenia retencji wody obszaru z pożytkiem dla otoczenia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalenia wykraczają poza zakres ustaleń mpzp, regulowane są przez przepisy odrębne m.in. ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, tekst jednolity z późn. zm.).

3) **uwaga dotyczy:** Wyznaczyć chodnik oddalony od jezdni, tak by w przerwie mogły rosnąć drzewa, które w przypadku powstania inwestycji powinny być nasadzone.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie wyznaczono terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych, na których można zapisać obowiązek lokalizacji chodnika jako elementu pasa drogowego. Należy natomiast zauważyć, że projekt planu na całym obszarze dopuszcza lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej.

4) **uwaga dotyczy:** Wykonać nasadzenia zastępcze na obszarze równym powierzchni jaką zajmie droga i chodnik.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie wyznaczono terenów dróg, ponadto kwestie nasadzeń zastępczych wykraczają poza zakres ustaleń mpzp i są regulowane przez przepisy odrębne m.in. ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, tekst jednolity z późn. zm.).

§ 3

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Dopisanie do planu zapisu „brak możliwości prowadzenia działalności rolnej z wyłączeniem pszczelarstwa”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (§ 5) już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu poprzez przeznaczenie na teren ZO i zapis ustalający *utrzymanie istniejącego użytkowania* zakazywały prowadzenia nowej działalności rolniczej. Jednocześnie przyjęte w projekcie planu ustalenia nie wykluczają możliwości lokalizacji pasieki. W związku z powyższym wprowadzenie do ustaleń dopuszczenia działalności pszczelarskiej jest bezcelowe.

§ 4

Zgłaszający uwagi: Rada Osiedla Umultowo

1) **uwaga dotyczy:** Uwzględnienia w zapisach planu możliwości zlokalizowania na terenach zieleni nieurządzonej – ZO obiektów rekreacyjno-sportowych wraz z niezbędną infrastrukturą. Obszar objęty planem jest położony pomiędzy terenem

Naramowic i Umultowa. W opinii Zarządu Osiedla Umultowo teren ten może zostać wykorzystany jako miejsce, na którym zostaną zlokalizowane obiekty, z których korzystać będą mogli zarówno mieszkańcy Umultowa, jak i Naramowic. Lokalizacja i charakter tych obiektów musi oczywiście uwzględniać walory krajobrazowe i przyrodnicze tego terenu. Naszym zdaniem, powinna tam zostać przewidziana możliwość lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, placów zabaw i gier, w szczególności obiektów typu orlik czy wielofunkcyjne boiska sportowe, tory łucznicze itp. wraz z towarzyszącą im infrastrukturą – dojścia, dojazdy, szatnie, toalety.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu dopuszczały możliwość lokalizacji większości z postulowanych obiektów. Uwaga została nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji budynków takich jak szatnie i toalety. Założeniem projektu planu jest ochrona przed zabudową doliny Strumienia Różanego i jego najbliższego otoczenia. Teren położony w granicach opracowania stanowi element strukturalnego klina zieleni współtworzącego klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta Poznania. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” znajduje się na terenie wyłączonym z zabudowy (tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo).

2) **uwaga dotyczy:** Dopuszczenie możliwości urządzenia zieleni na terenie ZO.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu ustalały *wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni, w tym zieleni wysokiej*. Tym samym umożliwiono w ograniczony sposób na urządzenie terenu w postaci nowych nasadzeń. Jednak z uwagi na ochronny charakter planu dla terenu, który stanowi element strukturalnego klina zieleni miasta, wprowadzono również zapis ustalający *utrzymanie istniejącego użytkowania*. W związku z powyższym uwaga jest nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu na zieleń urządzoną.