

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Głuszyna” w Poznaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Brak zgody na przejazd przez fragmenty terenów 1KDW i 2KDW

(...) Uważam, że wytyczenie dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku jako 1KDW i 2KDW do działki 34/8 od strony 1KDW w celu realizacji planu jest zbędne gdyż można zapewnić dojazd do nowo powstałych działek z drugiej strony od drogi 3KDW i 4KDW. Ponadto w ciągu drogi 1KDW jej połowa oznaczona na mapie jako działka nr 35/6 stanowi moją prywatną drogę wewnętrzną i nikt ze mną nie uzgadniał jakichkolwiek szczegółów. Ponadto bryła mojego domu jest w linii drogi, czyli miałbym rozbierać dom? Płot zewnętrzny z nasadzeniami również jest w drodze i nie mam pojęcia jak miałyby wyglądać moje miejsce zamieszkania. (...)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Działka nr 35/6, ark. 07, obr. Głuszyna, o szerokości ok. 4 m obecnie stanowi w całości użytek drogowy (dr) i w obowiązującym mpzp „Dolina Głuszyńki – część C” w Poznaniu (uchwała Nr XLVII/711/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 19 marca 2013 r.) również przeznaczona jest pod drogę wewnętrzną. Zapisy mpzp „Rejon ulicy Głuszyna” nie wprowadzają zmiany funkcji dla tej działki. Dom w całości zlokalizowany jest w liniach zabudowy na terenie 1MN/U, a nie na terenie drogowym. Jednocześnie w § 16 pkt 5 mpzp „Rejon ulicy Głuszyna” dopuszczono w przypadku istniejących dróg i ciągów oraz w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania zmniejszenie szerokości elementów jezdni, pieszo-jezdni, chodników i ciągów pieszych.

Mając jednak na uwadze sytuację własnościową i złożone do projektu planu uwagi, zapisy uchwały uzupełniono o dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na terenach 1MN i 1MN/U (§ 4 pkt 4).

§ 2

Zgłaszający uwagę: 2 osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Brak zgody na przejazd przez fragment drogi 2KDW będący działką prywatną nr 35/12, ark. 07, obr. Głuszyna

(...) Działka 35/12 stanowi integralną część działki 35/10 i 35/11. Funkcje które zlokalizowane są na działce 35/12 uzupełniają w szczególności funkcje działki 35/11. Działka 35/12 (...) wykorzystywana jest na przechowywanie, składowanie elementów konstrukcyjnych i budowlanych, przechowywanie pojemników na odpady, kompostowników, itp. Działka wykorzystywana jest także jako parking samochodów dla innych członków rodziny i odwiedzających nas osób oraz miejsce postojowe przyczepy kempingowej. Przeniesienie tych funkcji na działkę 35/11 (która dodatkowo zgodnie z założeniami projektu planu ma być ograniczona wielkością jest bardzo trudne lub wręcz niemożliwe. (...) W związku z planowaną 2KDW najwięcej do stracenia: ziemi, kosztów mamy my i nasi najbliżsi sąsiedzi osoby która w ogóle nie są zainteresowane zmianami w istniejącym planie. Czyją intencją jest przerzucenie kosztów na nas? Nie godzimy się na ponoszenie kosztów tego, że ktoś chce uzyskać spore przychody ze sprzedaży czy zabudowy swoich działek. Zgodnie z art. 145 (Droga konieczna) §2 drogi do działek, które nie mają dojazdu należy wyznaczać „...najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.” Zaproponowane rozwiązanie nie jest najmniejszym obciążeniem gruntów przy tworzenia drogi dojazdowej do nowo powstających działek.

Propozycje rozwiązań. Działki 34/7 do 34/11

- a) Dłaczego zrezygnowano z potencjału działki 34/7? Jest to zaplanowany i aktywny dojazd do działek 34/8, 34/9, 34/10, 34/11. Przecież działka ta spełnia wymagania opisane w projekcie uchwały §16 pkt.4 i pkt.5.*
- b) Drugie rozwiązanie to przeprowadzenie drogi jednokierunkowej 34/7 i dalej drogami 3KDW, 4KDW, 5KDW*

c) Kolejne rozwiązanie dla tych działek jest doprowadzenie drogi dojazdowej drogami 3KDW, 4KDW, 5KDW i częścią drogi 2KDW oraz wykonanie „nawrotki” na wysokości działek 34/8 oraz 34/9 po ich odpowiednim umniejszeniu.

Działka 33/8. Właściciel działki 33/8 może zrealizować dojazd do swoich gruntów drogami 3KDW, 4KDW, 5KDW. Wykorzystanie powyższych możliwości nie spowodowałoby ingerencji w działki 35/2 do 35/12.

Utrata wartości. W wyniku zaplanowania drogi 2KDW w działce 35/12 oraz częściowo 35/11, a także uzależnienia od tego elementu wydawania dalszych pozwoleń na budowę w obrębie planu „Rejon ulicy Głuszyna”, nasze grunty oraz dom znacznie stracą na wartości. (...) Przeniesienie funkcji które spełnia działka 35/12 będzie bardzo trudne, lub niemożliwe oraz spowoduje wysokie koszty. Oprócz utraty ziemi, będą to koszty przeniesienia lub zmiany linii nasadzeń, wybudowanie wysokiego, hałaso-chronnego ogrodzenia i nowych bram oraz przystosowania domu do ochrony przed stałym hałasem pochodzącym z przejeżdżających pojazdów. Ruch pojazdów wygeneruje także spaliny, kurz, nieprzyjemne zapachy. Ruch ludzi, w tej chwili praktycznie nieistniejący, spowoduje wysoką, realną, utratę poczucia bezpieczeństwa. (...)

Przeglądając wizualizację zaproponowaną przez MPU naliczyliśmy ok. 30 nowych domów, w tym kilku w zabudowie szeregowej. Czy cały ruch pojazdów obsługujących te domy miałby być skierowany przez drogę 2KDW? (...) jeśli sąsiedzi chcieliby się wybudować zgodnie z przepisami i korzystając ze swojego gruntu – nie mamy nic przeciwko i chętnie w różny sposób pomożemy. (...) wspólnie z sąsiadami utworzyliśmy stowarzyszenie i zbudowaliśmy wodociąg. Podczas budowy kanalizacji zgodziliśmy się także, aby przez naszą działkę położono linię kanalizacyjną obsługującą działki sąsiednie. (...) Nie zgadzamy się jednak na możliwość „zaboru” znacznej ilości ziemi na rzecz Sąsiadów, którzy nie powinni realizować swoje inwestycje bez szkody dla innych i w ramach swoich gruntów. Gruntów, które nadal są polami – nie ma tam zabudowy mieszkaniowej, ani gospodarczej. (...)

Podsumowując powyższe uwagi chcielibyśmy stanowczo sprzeciwić się rozwijaniu i zatwierdzeniu planu „Rejon ulicy Głuszyna” w obecnym kształcie (...).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zmiana obszarów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i częściowo bliźniaczej, które wprowadza plan miejscowy, umożliwi wybudowanie ok. 16 nowych domów. Plan miejscowy nie dopuszcza lokalizowania zabudowy szeregowej.

Zaproponowany układ komunikacyjny jest optymalny w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla wszystkich działek zlokalizowanych w granicach tego planu. Obsługę komunikacyjną terenów w granicach mpzp zaplanowano poprzez drogi wewnętrzne **KDW**, które w przeważającej części stanowią własność prywatną. Regulacja ich użytkowania powinna odbywać się na poziomie własności. Zapis w § 16 pkt 5 uchwały dopuszcza w przypadku istniejących dróg i ciągów oraz w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania zmniejszenie szerokości elementów jezdni, pieszo-jezdni, chodników i ciągów pieszych. Działka nr 35/12 o szerokości ok. 6 m jest użytkiem rolnym (R). Przebiegają przez nią fragmenty sieci gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Nieruchomość stanowi dojazd do dwóch posesji.

Przez teren drogi **2KDW** przebiega osiem nieruchomości o numerach: 33/8, 34/7, 34/11, 35/2, 35/3, 35/4, 35/11 i 35/12, ark. 07, obr. Głuszyna. Wyłącznie działka nr 34/7 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wszystkie pozostałe nieruchomości zmuszone są do korzystania ze służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu, przejazdu i przepływu infrastruktury. Poprowadzenie drogi **2KDW** w całości przez działkę nr 34/7, z wykluczeniem działek 35/2 i 35/12, nie zapewni dostępu komunikacyjnego do południowych części działek 35/2, 35/3 i 35/4 w granicach terenu **1MN**.

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wraz z zaprojektowanym układem komunikacyjnym przyjęte w planie są optymalne w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla wszystkich działek oraz zapewnienia ładu przestrzennego na tym obszarze, nie powodując przy tym utraty wartości nieruchomości.

Mając jednak na uwadze sytuację własnościową i złożone do projektu planu uwagi, zapisy uchwały uzupełniono o dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na terenach **1MN** i **1MN/U** (§ 4 pkt 4).

§ 3

Zgłaszający uwagę: 2 osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Brak zgody na przejazd przez fragment drogi **2KDW** będący działką prywatną nr 35/12, ark. 07, obr. Głuszyna

Wyrażamy nasz brak zgody oraz wnosimy stanowczy sprzeciw wobec przedmiotowego projektu w obecnym kształcie. Projekt niniejszy stoi w sprzeczności z dotychczasowym , miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Dolina Głuszyński – część C w Poznaniu, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/711/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 19-03-

2013, zgodnie z którym zostały zagospodarowane nasze działki 35/10 i 35/12. Przypomnę, że początkowo Urząd Miasta Poznania wydał decyzję odmowną co do pozwolenia na budowę na tych działkach, twierdząc że teren Doliny Głuszynki nie jest przeznaczony pod dalszą zabudowę a stanowi cenny dla miasta klin zieleni – „zielone płuca Poznania”. Przywołany plan zagospodarowania przestrzennego z 2013 roku, pozwalał nam na pełne użytkowanie działki od strony północnej co jest niezbędne dla funkcjonowania naszej rodziny, oraz do prowadzenia planowanych dalszych inwestycji. Oznacza to dla naszej rodziny brak możliwości korzystania z gruntu, swobody poruszania się, oraz spadek wartości nieruchomości która jest dorobkiem naszego życia. Przeprowadzenie przez naszą nieruchomość drogi oznaczonej w projekcie „2KDW” oprócz uniemożliwienia nam korzystania z własnego gruntu i zniszczenia zagospodarowanego terenu (...), w sposób nieakceptowalny pogorszy warunki życia a co najważniejsze bezpieczeństwa. (...) Proponowany projekt zawierający drogę „2KDW” pociąga za sobą wymierne koszty. Planowana droga przebiega w naszym podejściu i dojeżdża do domu. Obszar tej planowanej drogi zawiera całe frontowe wewnętrzne ogrodzenie, nasz wewnętrzny chodnik, dwie bramy, dwie furtki, żywopłoty, rozdzielnie i instalacje elektryczną zasilającą dwa domu, szereg nasadzeń z instalacją podlewania automatycznego i oświetleniem terenu. Kto poniesie te koszty? Z informacji otrzymanych od Państwa, celem wywołania tego planu było umożliwienie podziału ziemi i zabudowy terenów położonych na wschód od naszych działek, tzn. działek o numerach zaczynających się na 33 i 34. (...) To oznacza, że zgodnie z prawem jeżeli nie ma porozumienia co do innego przeprowadzenia dojazdu do planowanych działek, powinien on być wykonany w ramach gruntów które są przedmiotem sprawy. W tym wypadku w ramach działek których numeracja zaczyna 33 i 34. Takie rozwiązania dojazdu do wymienionych działek jest możliwe przynajmniej na kilka sposobów.

a) Po pierwsze wykorzystanie działki 34/7 użytkowanej od kilku lat jako drogi dojazdowej do działek 34/8 do 34/11. Dojazd do działki 33/8 drogami 4KDW, dalej 5KDW i 3KDW z możliwością nawracania na końcu

b) Po drugie wykorzystanie działki 34/7 jako drogi jednokierunkowej przechodzącej w 2KDW i dalej według planu

c) Wykorzystanie dróg 4KDW, 5KDW i 3KDW oraz miejsca planowanego jako „strefa powiązań pieszych”, jako miejsce połączenia 3KDW do 4KDW.

Rozwiązania przedstawione prowadzą przez teren użytkowany dzisiaj jako pola. Nie ingerują w teren już zagospodarowany i użytkowany do celów mieszkaniowych zgodnie z obecnie obowiązującym planem tak jak ma to miejsce w projekcie zmiany planu (...).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obowiązujący od 2013 r. mpzp „Dolina Głuszynki – część C” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami aktualnego wówczas studium (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.). Dnia 23 września 2014 r. uchwalono nowe studium (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania), które zmieniło kierunek rozwoju tych terenów, wskazując zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) jako wiodącą funkcję. Obowiązujące studium (uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.) kontynuuje taką formę zagospodarowania terenu.

Zaproponowany w mpzp „Rejon ulicy Głuszyna” układ komunikacyjny jest optymalny w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla wszystkich działek zlokalizowanych w granicach tego planu. Obsługę komunikacyjną terenów zaplanowano poprzez drogi wewnętrzne **KDW**, które w przeważającej części stanowią własność prywatną. Regulacja ich użytkowania powinna odbywać się na poziomie własności. Zapis w § 16 pkt 5 uchwały dopuszcza w przypadku istniejących dróg i ciągów oraz w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania zmniejszenie szerokości elementów jezdni, pieszo-jezdni, chodników i ciągów pieszych. Działka nr 35/12 o szerokości ok. 6 m jest użytkiem rolnym (R). Przebiegają przez nią fragmenty sieci gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Nieruchomość stanowi dojazd do dwóch posesji.

Przez teren drogi **2KDW** przebiega osiem nieruchomości o numerach: 33/8, 34/7, 34/11, 35/2, 35/3, 35/4, 35/11 i 35/12, ark. 07, obr. Głuszyna. Wyłącznie działka nr 34/7 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wszystkie pozostałe nieruchomości zmuszone są do korzystania ze służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu, przejazdu i przepływu infrastruktury. Poprowadzenie drogi **2KDW** w całości przez działkę nr 34/7, z wykluczeniem działek 35/2 i 35/12, nie zapewni dostępu komunikacyjnego do południowych części działek 35/2, 35/3 i 35/4 w granicach terenu **1MN**. Ustalona w planie „strefa powiązań pieszych” nie może służyć jako miejsce połączenia terenów **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**, gdyż zakazuje się w tej strefie ruchu dla samochodów, dopuszcza się jedynie lokalizację chodnika lub ciągu pieszo-rowerowego.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wraz z zaprojektowanym układem komunikacyjnym są niezbędne i zapewniają dostęp wszystkich działek budowlanych do ulicy Głuszyna. Wykształcenie się zaproponowanego ładu przestrzennego nie spowoduje utraty wartości nieruchomości na tym obszarze.

Mając jednak na uwadze sytuację własnościową i złożone do projektu planu uwagi, zapisy uchwały uzupełniono o dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na terenach **1MN** i **1MN/U** (§ 4 pkt 4).