



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 lipca 2017 r.

Poz. 5179

UCHWAŁA NR LII/905/VII/2017 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 11 lipca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Zbyłowita i Leszka” w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Zbyłowita i Leszka” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Zbyłowita i Leszka” w Poznaniu;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 6) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) urządzeń reklamowych oraz szyldów wolno stojących,
 - e) szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych LED lub LCD;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8 m, w których część ażurowa od strony dróg publicznych stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) na każdym budynku mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym, w miejscach nie przesłaniających otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 0,2 m², z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e,
- e) tablic informacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) dla terenu **MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 5) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wymagającymi zapewnienia komfortu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) w zakresie linii zabudowy:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przed które odległość nie większą niż 1,5 m dopuszcza się wysunięcie: ryzalitów, wykuszy, balkonów, galerii, tarasów lub schodów,
 - b) lokalizację nie mniej niż 70% ściany frontowej budynku mieszkalnego na obowiązującej linii zabudowy,

- c) w przypadku wolno stojących budynków pomocniczych, ich lokalizację w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
- d) dopuszczenie zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie;
- 2) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) dopuszczenie zachowania lub przebudowy:
- a) zabudowy usługowej,
- b) lokali użytkowych,
- c) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub lokali usługowych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m²;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 900 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 480 m²;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% działki budowlanej, przy czym:
- a) dla zabudowy wolno stojącej nie więcej niż 250 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej nie więcej niż 120 m²,
- c) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 50 m²;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 10 m,
- b) dla budynków pomocniczych – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 4 m,
- c) dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej jednakową linię gzymsu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych:
- a) nie większy niż 12°, z dopuszczeniem, w przypadku budynków pomocniczych, takiego kąta nachylenia połaci dachowych, jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- b) jednakowy dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 13) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości, liczby kondygnacji i geometrii dachu;
- 14) w przypadku przebudowy, o której mowa w pkt 4, oraz przebudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszczenie zachowania istniejącej powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.
- § 7.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej;

- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,35;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°.

§ 8. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie:

- 1) wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska Poznań-Kobylnica.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem;
- 2) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

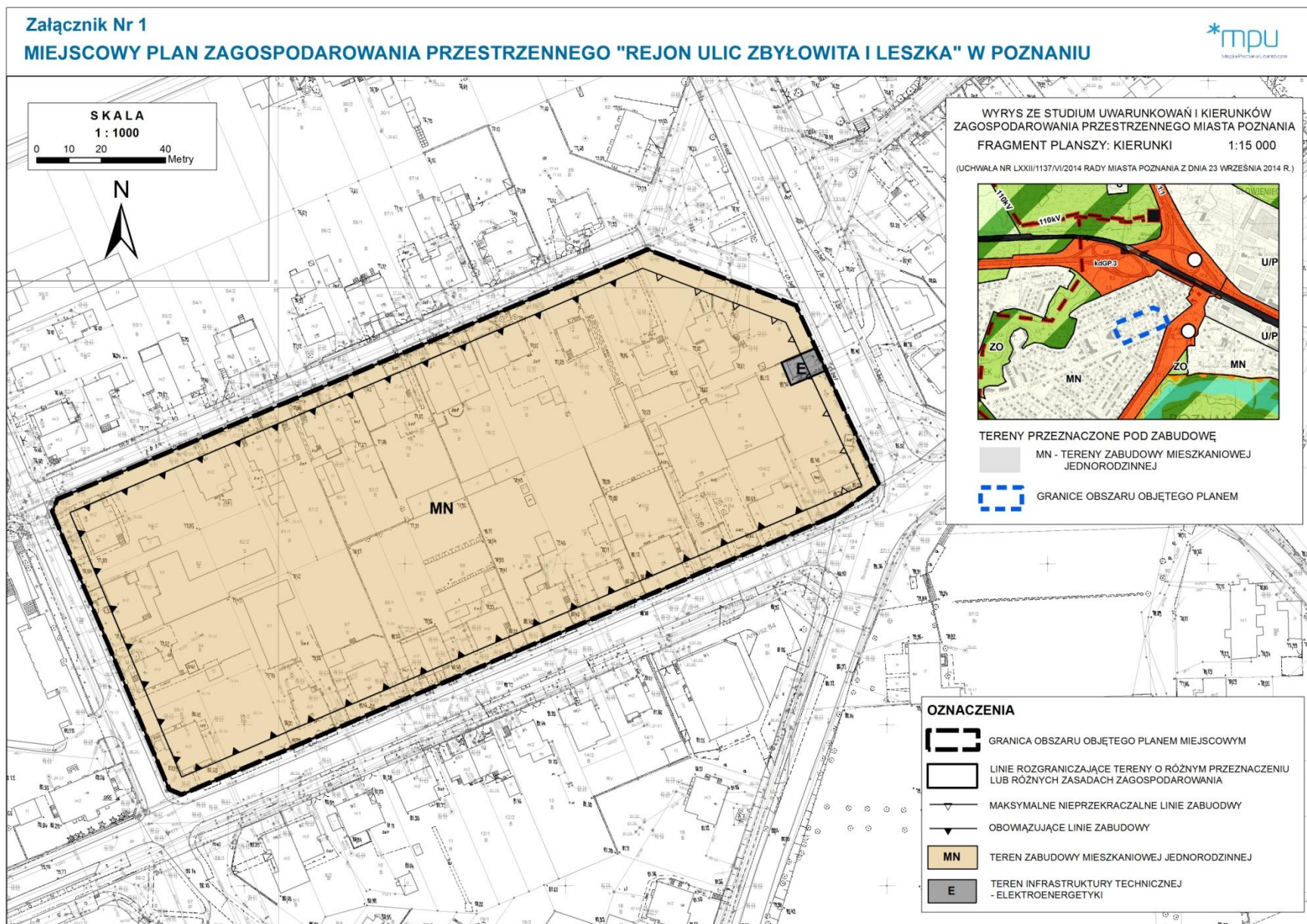
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2.

§ 11. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/905/VII/2017
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 11 lipca 2017r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

- 1. uwaga dotyczy:** zmiany brzmienia § 6 pkt 5 z: *zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub lokali usługowych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m² na zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub lokali usługowych na obiekty handlowe o powierzchni całkowitej (wraz z powierzchnią magazynową) nie większej niż 100 m².*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Celem przystąpienia do przedmiotowego planu miejscowego była ochrona terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed zwiększaniem intensywności zabudowy oraz przed wprowadzeniem nowych funkcji kolidujących z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Biorąc to pod uwagę, cały obszar w granicach planu miejscowego przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą, co wynika z istniejącej struktury przestrzennej w analizowanym kwartale zabudowy. Należy również podkreślić, że na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowana jest zaledwie jedna niezabudowana działka budowlana, dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji zgodnej z ustaleniami planu. Ponadto na obszarze objętym planem zlokalizowane są obecnie trzy wolno stojące jednokondygnacyjne budynki usługowe o powierzchni kolejno: 438 m², co daje 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej, 258 m², co daje 36% powierzchni zabudowy działki budowlanej i 334 m², co daje 35% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Ustalenia planu dopuszczają wyłącznie zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy

usługowej oraz lokali użytkowych, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy. Możliwa jest również zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów usługowych, wyłącznie w istniejących parametrach zabudowy dla budynków usługowych, a dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zatem lokalizacja nowych obiektów usługowych będzie możliwa tylko i wyłącznie w ramach usług, które mogą być wydzielone w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z ww. ustawą, oraz - w przypadku zmiany sposobu użytkowania - w istniejących budynkach usługowych. Aby zabezpieczyć obszar planu przed lokalizacją w istniejących trzech budynkach usługowych niepożądanych przez mieszkańców powierzchni służących handlowi, w planie miejscowym wprowadzono zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub lokali usługowych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m². Ustalenia planu będą zatem w odpowiedni sposób chronić zabudowę mieszkaniową przed niepożądaną w tym rejonie zabudową usługową. Podsumowując, nie widzi się konieczności jeszcze większych restrykcji w postaci ograniczenia w planie powierzchni całkowitej dla obiektów handlowych.

2. uwaga dotyczy: zmiany wysokości zabudowy z: *ustala się wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 10 m, b) dla budynków pomocniczych – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 4 m na: ustala się wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 8 m; b) dla budynków pomocniczych – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 3,5 m.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie jednoznacznie ustalono wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje nadziemne oraz kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°, a dla budynków pomocniczych (garażowych lub gospodarczych) na jedną kondygnację nadziemną oraz kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°. Tak ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają przeskalowane gabaryty nowych budynków i zaburzenie ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze. Dodatkowo, dla jednej z działek zlokalizowanych w granicach planu, wydana została decyzja o warunkach zabudowy, która dopuszcza rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 10 m. Ponadto z danych zawartych w Systemie Informacji Przestrzennej wynika, że parametry wysokościowe kilku budynków na przedmiotowym obszarze przekraczają wnioskowane 8 m, zatem ustaloną wysokość zabudowy uznaje się za zasadną.

3. uwaga dotyczy: wykreślenia z części tekstowej § 11.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 11 w planie: *Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. W związku z powyższym rezygnacja z tzw. renty planistycznej byłaby niezgodna z ww. ustawą.*

§ 2**Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**

1. uwaga dotyczy: wykreślenia w § 4 pkt 2 lit. d-e.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 4 pkt 2 lit. d-e uchwała planu miejscowego ma brzmienie: *W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się (...) dopuszczenie lokalizacji: (...) d) na każdym budynku mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym, w miejscach nieprzesłaniających otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, jednego szyldu, o powierzchni nie większej niż 0,2 m², (...); e) tablic informacyjnych.* Ponadto w § 2 uchwały planu znajdują się definicje terminów użytych w dalszej części uchwały, zgodnie z którymi przez szyld należy rozumieć *oznaczenie jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności*, a poprzez zwrot *tablica informacyjna* należy rozumieć *element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej*. Składający uwagę stwierdzają, że szyldy i tablice informacyjne, w rozumieniu planu miejscowego, są elementami obcymi dla zabudowy mieszkaniowej. Niedopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wiąże się z uniemożliwieniem lokalizacji m.in. tabliczki z numerem posesji, nazwy ulicy czy oznaczeniem urządzeń infrastruktury technicznej itp. Biorąc natomiast pod uwagę lokalizację lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, niedopuszczenie lokalizacji szyldów w sposób znaczący ograniczy funkcjonowanie i identyfikację usług zlokalizowanych w ww. lokalach. Ustalenia planu w § 4 pkt 2 lit. d precyzują formę oraz maksymalną powierzchnię szyldów, co służyć ma zapewnieniu ładu przestrzennego i niedopuszczeniu do nadmiernej intensyfikacji tego typu obiektów na terenie zabudowy mieszkaniowej.

2. uwaga dotyczy: propozycji zmiany zapisów § 6 pkt 1 lit. b na: *lokalizację ściany frontowej na obowiązującej linii zabudowy a ściany tylnej maksymalnie do połowy głębokości działki* lub wrysowania nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do połowy głębokości działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 6 pkt 1 lit. b w planie miejscowym ustalono w zakresie linii zabudowy *lokalizację nie mniej niż 70% ściany frontowej budynku mieszkalnego na obowiązującej linii zabudowy*. Ponadto w § 3 dopuszcza się *lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego*. Takie zapisy uniemożliwiają lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w głębi działki budowlanej. Natomiast ustalone parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania nie dopuszczają rozbudowy budynków mieszkalnych zdecydowanie w głąb poza połowę działki budowlanej. Ponadto na terenie objętym miejscowym planem, na większości działek, budynki niemieszkalne (a na kilku również mieszkalne) zlokalizowane są w głębi, poza połowę długości działki budowlanej. Biorąc powyższe pod uwagę, wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w połowie głębokości działki nie wpłynie znacząco na zagospodarowanie wnętrza kwartału.

3. uwaga dotyczy: propozycji zmiany zapisów § 6 pkt 1 lit. d na: *zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy*.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 6 pkt 1 lit. d wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w zakresie linii zabudowy dopuszczono: *zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków lub ich części zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie*. W związku ze złożoną uwagą zapis ten zmieniony został na: *dopuszczenie zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie*. Dopuszczenie jedynie zachowania budynków usytuowanych niezgodnie z linią zabudowy bezzasadnie ograniczy możliwość prowadzenia robót budowlanych związanych z tymi budynkami, co nie znajduje uzasadnienia przestrzennego. Ponadto wszelkie roboty budowlane związane ze zmianą gabarytów tych budynków muszą być zgodne z parametrami i wskaźnikami zabudowy ustalonymi w § 6.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została uwzględniona jedynie w części.

4. uwaga dotyczy: uściślenia § 6 pkt 2 i propozycji zmiany zapisów na: *zabudowę jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Celem przystąpienia do przedmiotowego planu miejscowego była ochrona terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej m.in. przed wprowadzeniem nowych funkcji kolidujących z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną. Biorąc to pod uwagę, w § 3 pkt 1, w zakresie przeznaczenia, plan miejscowy na przedmiotowym obszarze ustala teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Dodatkowo w § 6 pkt 2 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN, tj. na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której dotyczy cały § 6, w planie dopuszczono tylko i wyłącznie lokalizację zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej. Jednocześnie w ustaleniach planu nie dopuszczono żadnych nowych budynków o innej funkcji niż mieszkaniowa jednorodzinna lub garażowo-gospodarcza. W związku z powyższym nie widzi się uzasadnienia dla wprowadzania powtórzeń w tekście planu.

5. uwaga dotyczy: propozycji zmiany zapisów w § 6 pkt 4 na: *dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy usługowej, lokali użytkowych, budynków wielorodzinnych. Dla tych obiektów wprowadza się: zakaz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy; zakaz zmiany przeznaczenia z wyjątkiem na zabudowę jednorodziną; obowiązek dostosowania się do wymogów ochrony środowiska odnośnie emisji zanieczyszczeń i hałasu jak dla zabudowy jednorodzinnej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Celem przystąpienia do przedmiotowego planu miejscowego była ochrona terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed zwiększaniem intensywności zabudowy oraz przed wprowadzeniem nowych funkcji kolidujących z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z uwagi na to cały obszar w granicach planu miejscowego przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą, co wynika z istniejącej struktury przestrzennej w analizowanym kwartale zabudowy. Ponadto na obszarze objętym planem zlokalizowane są obecnie trzy wolno stojące budynki usługowe. Ustalenia planu w § 6 pkt 4 dopuszczają wyłącznie zachowanie lub przebudowę zabudowy usługowej, lokali użytkowych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie dopuszczając jednocześnie ich rozbudowy i nadbudowy. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest również zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów usługowych, wyłącznie w istniejących parametrach zabudowy. Zatem lokalizacja nowych obiektów usługowych będzie możliwa tylko i wyłącznie w ramach usług, które mogą być

wydzielone w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz, w przypadku zmiany sposobu użytkowania, w istniejących budynkach usługowych. Aby zabezpieczyć obszar planu przed lokalizacją w istniejących trzech budynkach usługowych niepożądanych przez mieszkańców powierzchni służących handlowi, w planie miejscowym wprowadzono zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub lokali usługowych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m². Ustalenia planu będą zatem w odpowiedni sposób chronić zabudowę mieszkaniową przed niepożądaną w tym rejonie zabudową usługową. Jednocześnie należy stwierdzić, że obowiązek dostosowania się do wymogów ochrony środowiska w kwestii emisji zanieczyszczeń i hałasu jak dla zabudowy jednorodzinnej wynika bezpośrednio z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, który brzmi: *Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna (...), powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny*. Powielanie tego zapisu w planie miejscowym byłoby niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. W celu niedopuszczenia do lokalizacji na terenie planu miejscowego inwestycji mogących powodować uciążliwości dla środowiska, w tym dla mieszkańców, w § 5 pkt 6 wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu ustalony został *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego*, a w § 5 pkt 2 ustalono: *dla terenu MN zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*.

Podsumowując, nie widzi się konieczności wprowadzania jeszcze większych restrykcji i ograniczeń dla potencjalnych, nowych inwestycji, które będą mogły zostać zrealizowane na podstawie przedmiotowego planu miejscowego.

6. uwaga dotyczy: wprowadzić zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części na niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w § 3 pkt 1.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 3 pkt 1 przedmiotowego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obecnie trzy wolno stojące budynki usługowe. Ustalenia planu dopuszczają wyłącznie zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy usługowej oraz lokali użytkowych, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy. Możliwa jest również zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów

usługowych, wyłącznie w istniejących parametrach dla budynków usługowych, a dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zatem lokalizacja nowych obiektów usługowych będzie możliwa tylko i wyłącznie w ramach usług, które mogą być wydzielone w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z ww. ustawą oraz, w przypadku zmiany sposobu użytkowania, w istniejących budynkach usługowych. Aby zabezpieczyć obszar planu przed lokalizacją w istniejących trzech budynkach usługowych niepożądanych przez mieszkańców powierzchni służących handlowi, w planie miejscowym wprowadzono dodatkowo zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub lokali usługowych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m². Ponadto, w celu niedopuszczenia do lokalizacji na terenie planu miejscowego inwestycji mogących powodować uciążliwości dla środowiska, w tym dla mieszkańców, w § 5 pkt 6 wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu ustalony został *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego*. Ustalenia planu będą zatem w odpowiedni sposób chronić zabudowę mieszkaniową przed niepożądaną w tym rejonie zabudową usługową. Nie widzi się konieczności wprowadzania jeszcze większych restrykcji i ograniczeń dla potencjalnych, nowych inwestycji, które będą mogły zostać zrealizowane na podstawie przedmiotowego planu miejscowego.

7. uwaga dotyczy: wprowadzenia do planu zakazu scalania działek lub ustalenia maksymalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, uniemożliwiającego łączenie działek.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje uprawnień do ustalania w planie miejscowym zakazu scalania nieruchomości, jak również do ustalania maksymalnej powierzchni działki budowlanej. W planie określić można natomiast, w zależności od potrzeb, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Biorąc to pod uwagę, w przedmiotowym planie na terenie MN ustalono powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 900 m², a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 480 m², co kształtować ma ład przestrzenny w granicach planu oraz odpowiada większości istniejących podziałów geodezyjnych w analizowanym kwartale zabudowy.

8. uwaga dotyczy: propozycji zmiany zapisów w § 6 pkt 9 na: *wysokość zabudowy liczoną od poziomu ulicy do najwyższego punktu dachu ustala się: a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 8 m; b) dla budynków pomocniczych –*

1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m; c) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej jednakowa linia gzymsu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 6 pkt 9 wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu: *ustala się wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 10 m; b) dla budynków pomocniczych – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 4 m.* W planie ustalono zatem jednoznacznie wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje nadziemne oraz kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°, a dla budynków pomocniczych (garażowych lub gospodarczych) na jedną kondygnację nadziemną oraz kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°. Tak ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają przeskalowane gabaryty nowych budynków i zaburzenie ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze. Dodatkowo dla jednej z działek zlokalizowanych w granicach planu wydana została decyzja o warunkach zabudowy, która dopuszcza rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 10 m. Ponadto z danych zawartych w Systemie Informacji Przestrzennej wynika, że parametry wysokościowe kilku budynków na przedmiotowym obszarze przekraczają wnioskowane 8 m, zatem ustaloną wysokość zabudowy uznaje się za zasadną. Ponadto zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wysokość budynku *mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, (...).* Zatem ustalenie wysokości zabudowy, jako *liczonej od poziomu ulicy do najwyższego punktu dachu,* byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami. Biorąc pod uwagę, że plan miejscowy nie może zmieniać definicji pojęć zdefiniowanych w aktach prawnych wyższego rzędu, nie wprowadzono żadnych zmian we wnioskowanym zakresie.

9. uwaga dotyczy: wykreślenia z § 6 pkt 14 i przeniesienie tych zapisów do § 6 pkt 13 oraz wprowadzenia zmian w § 6 pkt 13 w brzmieniu: *w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków pomocniczych obowiązują przepisy odnośnie parametrów zabudowy określone w § 6 pkt 1 lit. a, b i c oraz pkt. 7-12.*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalenia § 6 pkt 13 odnoszą się do parametrów budynków, natomiast ustalenia § 6 pkt 14 dotyczą wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, dlatego

połączenie ww. punktów wprowadziłoby niejasność w zapisach planu. Ponadto ustalenia § 6 pkt 13 dotyczą takich budynków, które są wyższe bądź niższe od ustalonych w § 6 pkt 9, lub tych, które mają inny kąt nachylenia połąci dachowych niż ustalony w § 6 pkt 12. W związku ze złożoną uwagą doprecyzowano zapis w § 6 pkt 13 w następujący sposób: *w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości, liczby kondygnacji i geometrii dachu.* Doprecyzowano również zapis w § 6 pkt 14 w następujący sposób: *w przypadku przebudowy, o której mowa w pkt 4 [zabudowy usługowej, lokali użytkowych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych] oraz przebudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszczenie zachowania istniejącej powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.* Zmiany w zapisach pozwoliły na jednoznaczne określenie, jakich obiektów dotyczą poszczególne roboty budowlane dopuszczone w pkt 13 i 14. Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została uwzględniona jedynie w części.

10. uwaga dotyczy: propozycji zmiany zapisów w § 9 pkt 2 na: *zapewnienie na działce budowlanej 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W § 9 pkt 2 w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan miejscowy ustala: *zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego.* Proponowana w uwadze zmiana nie uwzględnia możliwości wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, co dopuszczone zostało w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy jako akt prawa niższego rzędu nie może nie dopuszczać realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym wydzielenia lokalu użytkowego. Zatem wprowadzenie proponowanych w niniejszej uwadze zmian do planu spowodowałoby niejasność interpretacji normatywu parkingowego w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/905/VII/2017
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 11 lipca 2017r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie „Rejon ulic Zbyłowita i Leszka” w Poznaniu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Miasta Poznania, z uwagi na to, że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz