

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0006.14.2013

150313-2698

Poznań, 15 marca 2013 r.

**Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania**

Szanowny Panie Przewodniczący,

W związku z pismem Pana Przewodniczącego z dnia 4 marca 2013 r. przekazującym projekt uchwały przygotowany przez Komisję Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania w sprawie *przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część A (PU nr 806/13)*, uprzejmie informuję, że Pan Jan Nowaczyk, radca prawny z Biura Prawnego Urzędu Miasta Poznania, zaopiniował niniejszy projekt uchwały pozytywnie.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że opiniuję przedmiotowy projekt uchwały negatywnie, zgodnie z uzasadnieniem, jak niżej:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna sporządziła analizę zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część A w zakresie części terenu oznaczonego symbolem 1U wraz z aneksami. Analiza wykazała, że proponowana we wniosku o zmianę planu funkcja jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Na podstawie powyższego, w dniu 7 marca 2013 r. na swojej naradzie z Zastępcami Prezydenta, Skarbnikiem i Sekretarzem podjąłem decyzję o nieuwzględnieniu wniosku o zmianę planu. Warunkiem przystąpienia do prac nad nowym planem miejscowym winna być najpierw zmiana w kierunkach polityki przestrzennej miasta, która umożliwi lokalizację zabudowy wielorodzinnej w ramach przedmiotowego terenu.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

2. Obecnie w MPU trwają prace nad zmianą Studium. W toku tych prac rozpatruje się wprowadzenie zmiany w kierunkach, dopuszczającej zabudowę mieszkaniową na terenie obejmującym również działki wskazane w przedmiotowym projekcie uchwały.
3. Sporządzenie nowego planu w trybie „zmiany” powoduje wiele trudności związanych m.in. z: interpretacją zapisów (w obiegu prawnym istnieją dwa powiązane ze sobą dokumenty), publikacją w Dzienniku Urzędowym, a także z wymogiem sporządzenia tekstu jednolitego. Prostsza procedura prowadząca do wprowadzenia nowych rozwiązań planistycznych dla terenu, na którym obowiązuje plan miejscowy jest przystąpienie do nowego planu miejscowego np. *mpzp w rejonie ulic Główniej i Zawady w Poznaniu*.
4. W punkcie 1 uzasadnienia do projektu uchwały należy wykreślić wyrażenie „*Krzyżowniki Północ*”, gdyż nie dotyczy ono przedmiotowego planu miejscowego.

Z poważaniem


Ryszard Grobziński

Załącznik:

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp „obszaru Główna” w Poznaniu część A

Poznań, lipiec 2011 r.

ANALIZA

**zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„obszaru Główna” w Poznaniu część A
w zakresie części terenu oznaczonego symbolem 1U**

dyrektor
mgr inż. arch. Elżbieta Janus
członek ZOIU nr Z-303

kierownik obszaru Z2
mgr inż. arch. Piotr Sobczak
członek ZOIU nr Z-434

opracował:
projektant Z2
mgr Marcin Piernikowski
członek ZOIU nr Z-479

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część A (Uchwała Nr LII/693/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 kwietnia 2009 r.).

1. Do analizy przystąpiono z uwagi na wniosek złożony przez Pana Pawła Pateja. Wniosek dotyczy zmiany mpzp. „obszaru Główna” w Poznaniu część A, w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy usługowej na zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Przedmiotem analizy jest obszar położony przy ul. Zawady 28, na którym zlokalizowany jest obecnie budynek usługowy.
3. Powierzchnia analizowanego terenu wynosi około 0,3 ha. Wspólny front działek (od ul. Zawady) wynosi ok. 33 m, wspólna głębokość wynosi ok. 236 m.
4. Analizowany obszar graniczy:
 - 1) od wschodu z terenem zabudowy produkcyjno-usługowej;
 - 2) od południa z terenem usług oświaty (przedszkole).
5. Zgodnie z informacją Bazy Ewidencji Gruntów ZGiKM GEOPOZ, działki nr 9/13, 9/8, 9/9, 10/4 i 10/2 ark. 4, obręb Śródka są własnością Miasta Poznania w użytkowaniu wieczystym.
6. Studium wskazuje ww. obszar jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem P2sw/U1sw, tj. tereny zabudowy średniowysokiej: zakładów przemysłowych, w tym wysokich technologii, baz, składów, hurtowni, pólhurtowni i innej działalności gospodarczej oraz zakładów recyklingu i baz technicznych/ z dopuszczeniem zabudowy średniowysokiej o funkcji usługowej, wymagający przekształceń przestrzennych w ramach podstrefy C2 – Główna.

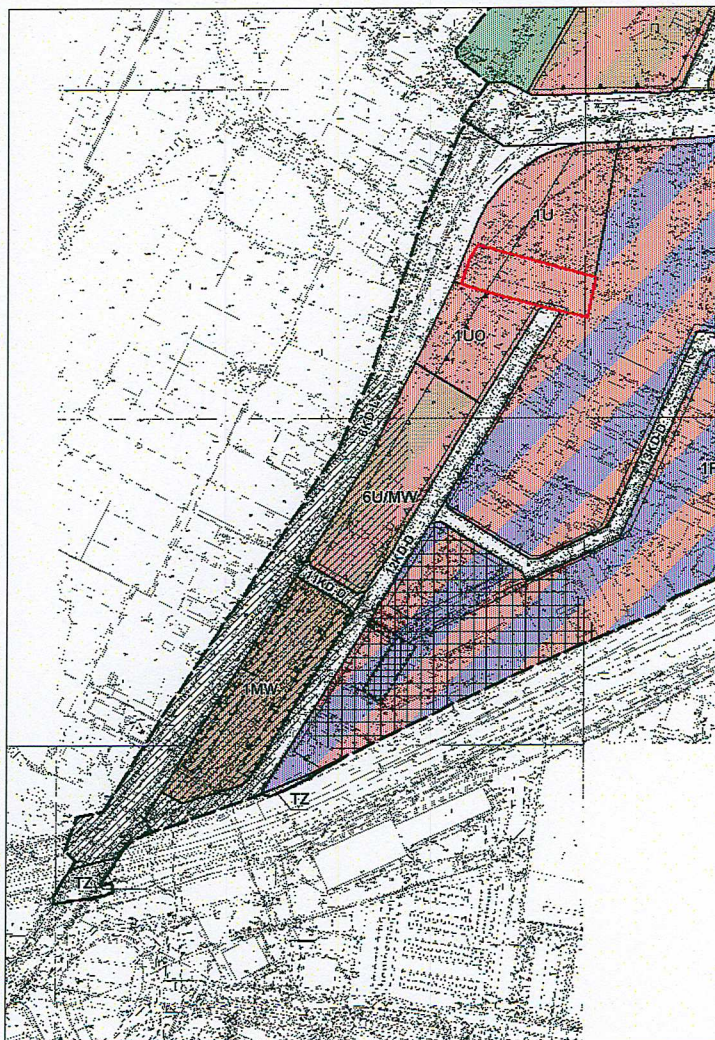
Zgodnie z Studium (punkt 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę) na terenach usługowych oraz przemysłowych, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie.
7. Przedmiotowa działka znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część A, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/693/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 kwietnia 2009 r.
8. Mpzp „obszaru Główna” w Poznaniu część A dla terenu 1U, na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki, ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową.
9. W trakcie sporządzania przedmiotowej analizy zwrócono się o opinię do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dotyczącą informacji o celu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek. W podobnej sytuacji dotyczącej rejonu ul. Balonowej w Poznaniu WGN wyraził opinię, że w przypadku uznania zasadności zmiany obowiązującego planu we wnioskowanym zakresie (zmiana funkcji), użytkownik wieczysty może zagospodarować nieruchomość zgodnie z zapisami nowego planu miejscowego. W obowiązującym stanie prawnym nie będzie wymagana zmiana umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

10. Podsumowanie i wnioski.

W omawianym przypadku, zmiana planu zgodna z wnioskowanym przeznaczeniem, wymagałaby zastosowania dopuszczenia, o którym mowa w pkt. 6 niniejszej analizy. Jednak ze względu na kształt i usytuowanie ww. działek nie ma gwarancji kontynuacji założenia mieszkaniowego zlokalizowanego przy ul. Zawady, w kontekście istniejących budynków na terenie 1MW oraz projektowanej zabudowy na terenie 6U/MW tj. o wysokości sześciu kondygnacji usytuowanych w zabudowie pasmowej. Parametry wnioskowanej nieruchomości pozwalają jedynie na lokalizację punktowców lub bloków w układzie grzebieniowym. Ponadto, z racji na zlokalizowane na terenie 1UO przedszkole nie można zagwarantować ciągłości funkcji

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę sąsiedztwo oraz parametry nieruchomości, a tym samym brak możliwości zastosowania dopuszczenia Studium, o którym mowa w pkt. 6 niniejszej analizy, wnioskowana zmiana planu nie znajduje uzasadnienia.

Wyrys z mpzp „obszaru Główna” w Poznaniu część A



Poznań, grudzień 2012 r.

ANEKS nr 2 DO ANALIZY
zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„obszaru Główna” w Poznaniu część A
w zakresie części terenu oznaczonego symbolem 1U
(w związku z pismem pana Marka Guzka z dnia 09.12.2012 r.)

dyrektor
mgr inż. arch. Elżbieta Janus
członek ZOIU nr Z-303

kierownik obszarowy Z2
mgr inż. arch. Piotr Sobczak
członek ZOIU nr Z-434

opracował:
projektant Z2
mgr Marcin Piernikowski
członek ZOIU nr Z-479

Od czasu sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do zmiany mpzp „obszaru Główna” w Poznaniu część A dla terenu 1U wystąpiły nowe przesłanki, z których najważniejsze to:

- 1) przystąpienie Prezydenta Miasta Poznania do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała RMP Nr XLI/612/VI/2012 z dnia 20 listopada 2012 r.); podczas procedury sporządzania ww. Studium możliwe będzie dokonanie korekty kierunku zmian funkcjonalno-przestrzennych dla wnioskowanego fragmentu miasta Poznania;
- 2) Rada Osiedla Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria Uchwałą Nr XII/62/II/2012 z dnia 30.10.2012 r. pozytywnie zaopiniowała wniosek o zmianę planu.

Pomimo powyższych faktów podjęcie prac nad zmianą planu w sytuacji braku zgodności postulowanych rozwiązań z ustaleniami Studium nie znajduje uzasadnienia. Warunkiem rozpoczęcia przedmiotowej zmiany planu winna być wprawdzie zmiana w kierunkach polityki przestrzennej miasta, która umożliwi lokalizację zabudowy wielorodzinnej w ramach przedmiotowego terenu.