

*Przewodniczący Rady Miasta
Grażyna Gawron*
**ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**
Maciej Wudarski



Miejska Pracownia Urbanistyczna

MPU-Z2/5040-46/17
391/18

31.01.2018

**Zastępca Prezydenta Miasta
Poznania Pan Maciej Wudarski
Urząd Miasta Poznania
plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań**

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT			02
WPLYNĘŁO DNIA	2018-01-31	WPLYNĘŁO DNIA	
L. dz. - 3816 - znl.			
znak spr.			

Maciej Wudarski
**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA POZNANIA**
Poznań, 30 stycznia 2018 r.

W związku z tym, że w porządku obrad LXII sesji Rady Miasta Poznania, która odbędzie się 6 lutego 2018 r. znalazł się projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Przygranicznej" w Poznaniu, przesyłam analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, z prośbą o ich akceptację i skierowanie do Biura Rady Miasta Poznania.

Z poważaniem
DIREKTOR
mgr inż. arch. Michał Jurek

Załączniki: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

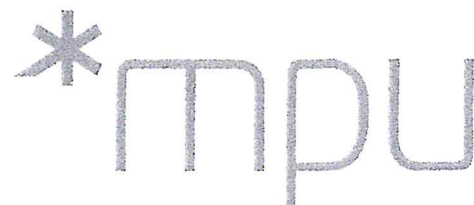
Sprawę prowadzi:
Dagmara Deja tel.: +48 61 63 96 483

CDL

SEKRETARIAT			03
Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania			
WPLYNĘŁO DNIA	30-01-2018	WPLYNĘŁO DNIA	
L. dz. 688/119 - znl.			
znak spr. GP.11 C 300118-3816			

POZnań*

Miejska Pracownia Urbanistyczna, ul. Za Bramką 1, 61-842 Poznań
tel. +48 61 63-96-460 | fax +48 61 63-96-498 | mpu@poznan.mpu.pl | www.mpu.pl



Miejska Pracownia Urbanistyczna

Poznań, styczeń 2018 r.

ANALIZY
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności
przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Poznania

dyrektor MPU
mgr inż. arch. Elżbieta Janus

kierownik zespołu projektowego Z2
mgr Katarzyna Derda

z-ca kierownika zespołu projektowego Z2
mgr Marcin Piernikowski

asystent projektanta
mgr inż. arch. Dagmara Deja

POZnań*

Miejska Pracownia Urbanistyczna, ul. Prusa 3, 60-819 Poznań
tel. +48 61 845-50-00 | fax +48 61 845-50-10 | mpu@poznan.mpu.pl | www.mpu.pl

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) zostały wykonane:

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu.

1. Do analizy przystąpiono z inicjatywy radnych Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania, zmierzającej do wywołania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 14 ark. 21, obr. Krzyżowniki.
2. Analizowany obszar położony jest w Poznaniu przy ul. Przygranicznej 10a. W najbliższym sąsiedztwie działki występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej (od zachodniej strony działki) tereny zieleni oraz na północ Jezioro Kierskie. Powierzchnia analizowanego terenu wynosi około 0,25 ha. Granicę opracowania przedstawiają rysunek nr 1 i nr 2.
3. Zgodnie z informacją z Bazy Ewidencji Gruntów ZGiKM GEOPOZ przedmiotowy teren stanowi własność osób fizycznych obywatelstwa polskiego – rysunek nr 3.
Na wnioskowanym terenie znajduje się budynek jednorodzinny, który częściowo powstał jako samowola budowlana.
4. Przedmiotem analizy jest fragment działki 14, obręb Krzyżowniki, arkusz 21, ograniczony do obszaru, dla którego obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala teren wyłączony z zabudowy o symbolu ZO.
5. Dla ww. terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Północno-Zachodniego Klina Zieleni ” w Poznaniu część E – otoczenie Jeziora Kierskiego – rysunek nr 4. Działka będąca przedmiotem analizy położona jest na terenie oznaczonym symbolem **2Kz-ZWS** - tereny zieleni i wód w klinie zieleni.

Dla tego terenu, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala ochronę walorów krajobrazowych łąk, zieleni naturalnej i wód. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania obszarów cennych przyrodniczo oraz zakazuje wykonywania prac ziemnych trwale przekształcających rzeźbę terenu.

Plan ten został sporządzony zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” z 2008 r., które to również wyznaczało dla analizowanego obszaru kierunek wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku Studium symbolem ZKO oraz ZKO1 – rysunek nr 5.

6. Dla działki nr 14 zostały wykonane wcześniejsze analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania, w celu legalizacji istniejącego na działce budynku mieszkalnego:
- analiza z dnia 23 września 2013 – rozstrzygnięta została negatywnie, z uzasadnieniem, iż przystąpienie do zmiany mpzp zostało uznane za niezasadne ze względu na niezgodność ze Studium;
 - analiza z dnia 26 stycznia 2015 r. – rozstrzygnięta została negatywnie, z uzasadnieniem, iż ewentualna zmiana mpzp lub Studium powinna być przeanalizowana po zakończeniu postępowania legalizacyjnego prowadzonego przez PINB;
 - aneks z dnia 22 listopada 2016 do analizy z dnia 26 stycznia 2015 r. – rozstrzygnięcie TAK/NIE – ewentualne przystąpienie do zmiany planu może nastąpić po uzyskaniu pełnej akceptacji proponowanych zmian przez właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie analizowanej działki.
7. Zarząd Osiedla Krzyżowniki – Smochowice przekazał uchwałę nr XXLIX/234/VII/2017 z dnia 7 sierpnia 2017 r. Rady Osiedla Krzyżowniki – Smochowice w sprawie wniosku o wywołanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część nieruchomości dz. 14 ark. 21 obręb 22, ograniczonego wyłącznie do części działki znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem ZO w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Natomiast brak jest akceptacji właścicieli sąsiednich działek.
8. Jak informuje Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania, decyzja o pozwoleniu na budowę dla domu jednorodzinnego na działce przy ul. Przygranicznej 10a wygasła z dniem 16 września 1990 r. W czasie posiadania upoważnienia do wykonywania robót budowlanych wykonano wykopy fundamentowe i zbrojenie ław fundamentowych, a pozostałe prace budowlane (wykonane po 16 września 1990 r.) zostały zrealizowane po wygaśnięciu decyzji o pozwoleniu na budowę. W uzasadnieniu decyzji z dnia 11 czerwca 2007 r. (sygn. UA.AII.A03/73513-25/04/07) stwierdzono, że z wyroku Sądu Rejonowego w Poznaniu VI Wydział Grodzki z dnia 22 czerwca 2004 r. (sygn. akt 121/04) oraz wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu IV Wydział Karny Odwoławczy z dnia 22 lutego 2005 r. (sygn. akt IV Ka 2049/04) wynika, iż w dzienniku budowy prowadzonym dla powyższej inwestycji poświadczono nieprawdę, co do okoliczności prowadzenia robót budowlanych w ramach udzielonego pozwolenia na budowę w dniach 8 lipca 1990 r., 15 lipca 1990 r., 3 czerwca 1992 r., 25 maja 1994 r., 1 maja 1996 r., 20 kwietnia 1998 r., 8 kwietnia 2000 r., 26 marca 2002 r. i 2 kwietnia 2002 r.

Dnia 26 stycznia 2016 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nakazującą właścicielom nieruchomości przy ul. Przygranicznej 10a w Poznaniu (działka nr 14, ark. 21 obr. Krzyżowniki) rozbiórkę znajdującego się na ww. działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z dobudowanym garażem i basenem.

Decyzja nie dotyczy ław fundamentowych, które zostały wykonane przed wygaśnięciem pozwolenia na budowę.

Dnia 5 czerwca 2017 r. Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję o przywróceniu poprzedniego sposobu zagospodarowania terenu dla działek 9/2, 9/4, ark.11 oraz działki nr 14, ark. 21, obręb Krzyżowniki poprzez usunięcie naniesionych mas ziemnych, czego efektem było podniesieniem terenu.

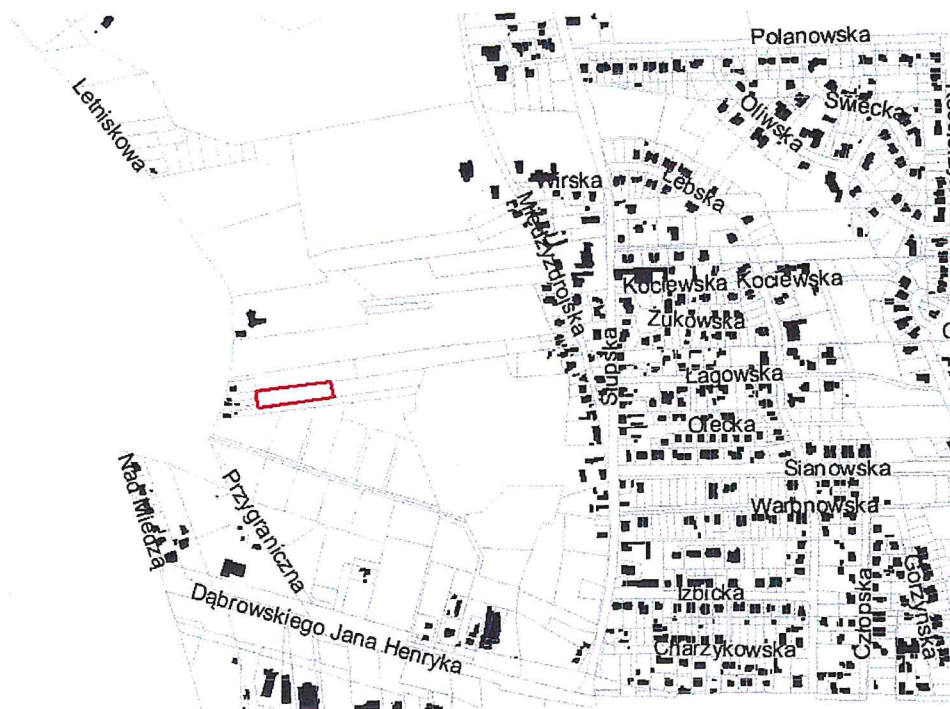
II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.).

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (rysunek nr 6) ustala dla przedmiotowego terenu kierunek przeznaczenia o symbolu **ZO**, tj. tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów wody powierzchniowe w granicach klinowo - pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem.
2. Zgodnie z obowiązującym Studium dla terenów oznaczonych symbolem **ZO** dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, a zmiana funkcji obiektów dopuszczona jest tylko w kierunku sportowo-rekreacyjnym.
3. Ponadto, tereny oznaczone symbolem **ZO** wyznaczają obszary wyłączone z zabudowy, dla których Studium ustala następujące zasady:
 - 1) ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego;
 - 2) powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny zieleni;
 - 3) zapobieganie traktowaniu tych terenów jako rezerwy pod zabudowę;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków i zakaz zwiększania wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku istniejącej zabudowy;
 - 5) zakaz zwiększania wysokości istniejącej zabudowy.

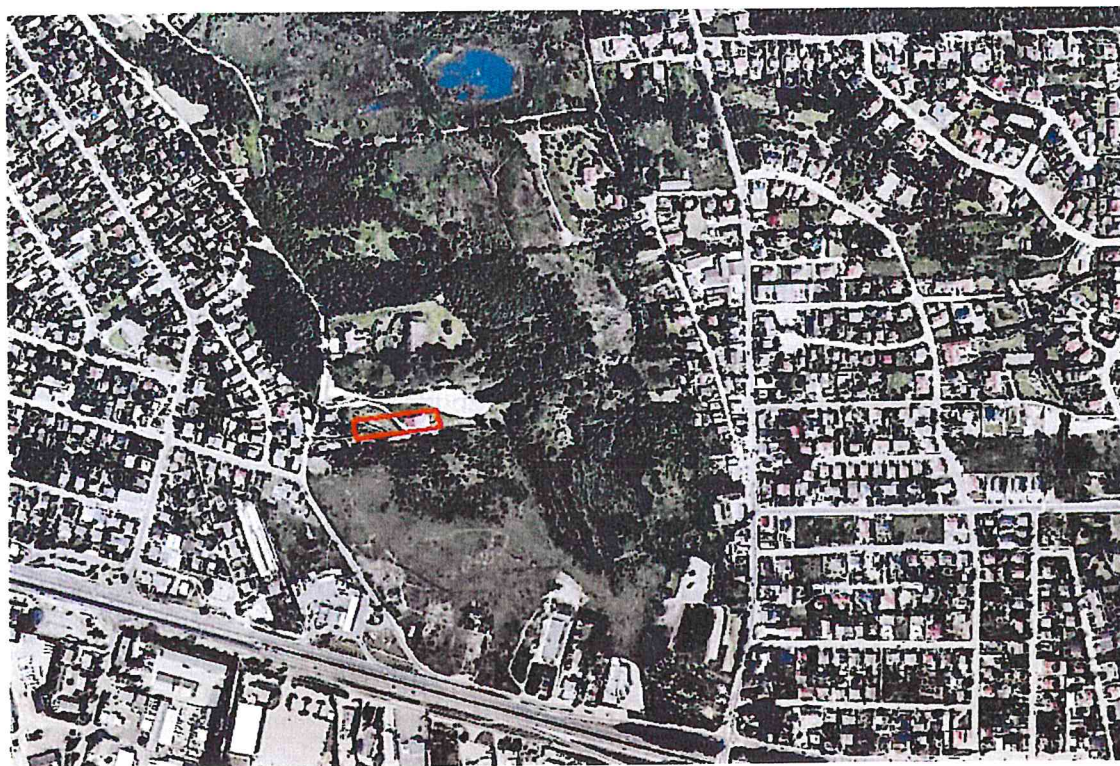
III. Podsumowanie

Po przeprowadzeniu powyższych analiz stwierdzono, że przestąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu jest niezasadne.

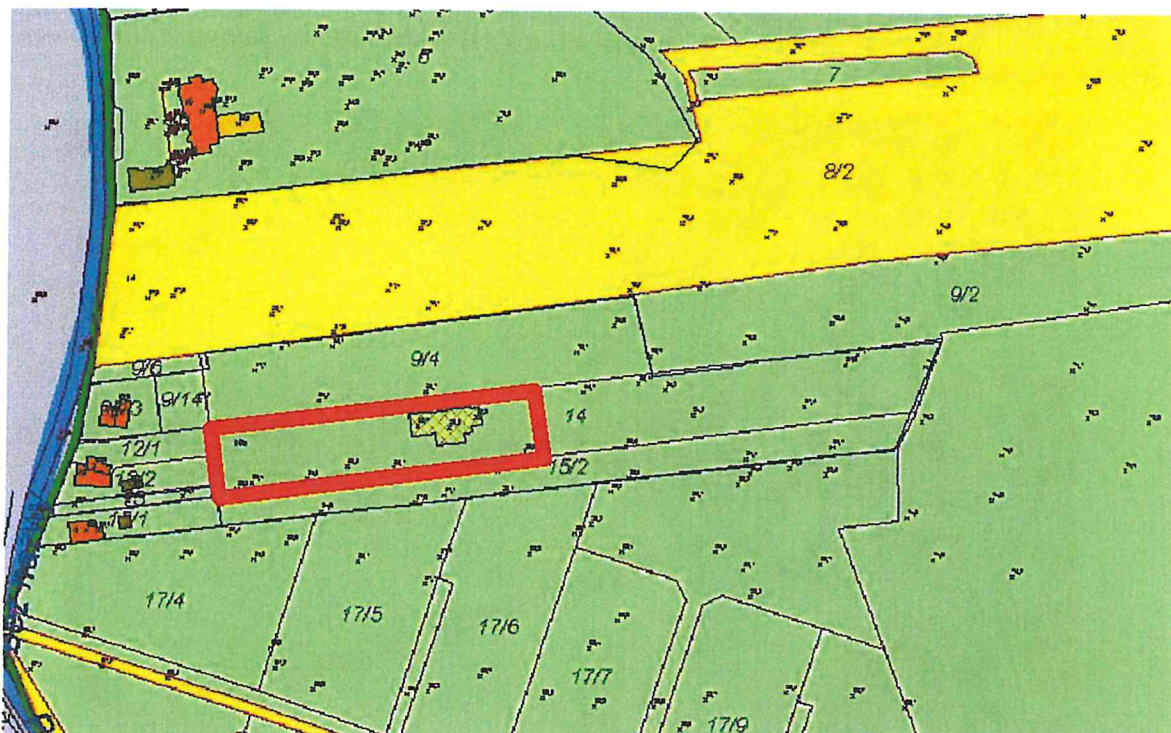
Rysunek nr 1 Granica obszaru objętego analizami zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania na tle mapy ewidencyjnej.



Rysunek nr 2 Granica obszaru objętego analizami zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania na tle ortofotomapy.



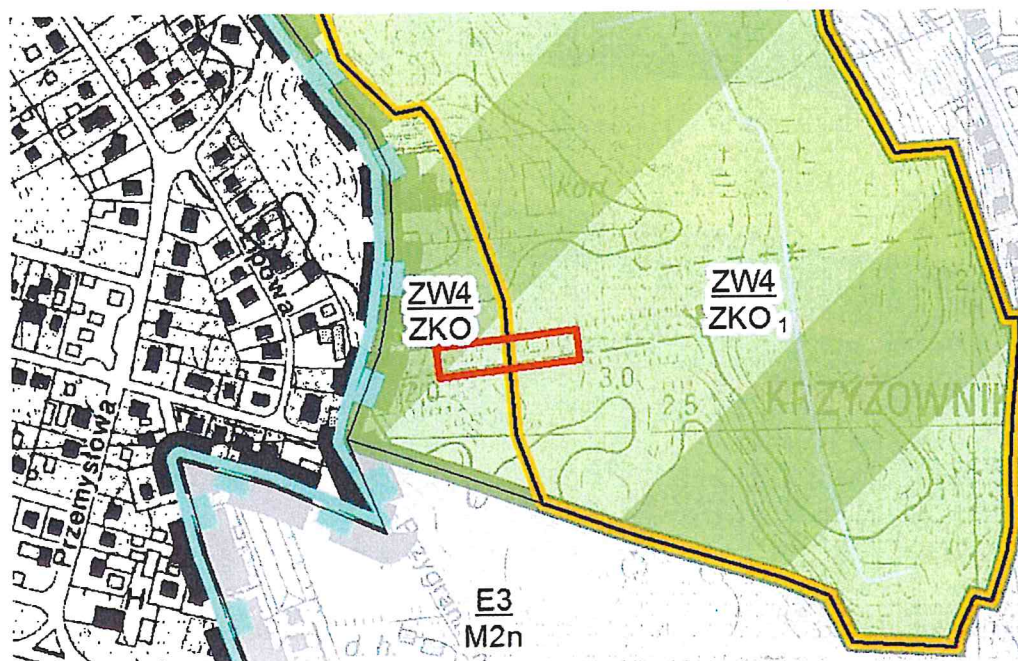
Rysunek nr 3 Struktura własnościowa obszaru objętego analizami zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania



Rysunek nr 4 Granica obszaru objętego analizami zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania na tle obowiązującego mpzp „Północno-Zachodniego Kłina Zieleni” w Poznaniu część E - otoczenie Jeziora Kierskiego



Rysunek nr 5 Granica obszaru objętego analizami zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 r.



Rysunek nr 6 Granica obszaru objętego analizami zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Przygranicznej” w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r.

