

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.167.2017

060617 - 2383

Pan  
Michał Boruckowski  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 06.06. 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta pismem z dnia 19 maja 2017 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie sytuacji na ul. Cynamonowej i ul. Rumiankowej, uprzejmie informuję:

Działki nr 373/51, 373/48 i 379/1 ark. 07 obręb Umultowo położone są w granicach projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie. W projekcie mpzp:

- działka nr 373/48 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **28MN**,
- działka nr 373/51 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **28MN** i na terenie zieleni **8ZO**,
- działka nr 379/1 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **16MN**, na terenie zieleni **8ZO** i na terenie drogi wewnętrznej **7KDWxs**.

**Pyt.1. „Skąd wynikają takie dysproporcje w wielkościach działek budowlanych, które w zasadzie w bezpośrednim sąsiedztwie mają wielkości od 350 m<sup>2</sup> aż do 3.000 m<sup>2</sup>?”**

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustalona w ww. projekcie planu mieści się w zakresie od 350 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>. Wielkość działek poniżej 1000 m<sup>2</sup> wynika z istniejącego zagospodarowania (np. istniejąca zabudowa szeregowa przy ulicy Rumiankowej). Większość terenów przeznaczonych w projekcie mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wskazane są w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2014 r. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (oznaczenie MN\*) o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania. W Studium określono dla terenu MN\* minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej - 1000 m<sup>2</sup>. W związku z tym minimalna powierzchnie nowo wydzielonych działek dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej

(jednorodzinnej wolno stojącej), wyznaczonych ww. projekcie mpzp zawiera się w przedziale od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, z uwagą, iż działki powyżej 1000 m<sup>2</sup> wynikają z zapisu Studium oraz, że na styku z terenami zieleni i rolniczymi, zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji.

**Pyt.2. „Dlaczego w przypadku działek położonych przy ul. Cynamonowej (nr. geod. 373/51 i 373/48) podstawą odmowy udzielenia pozwolenia na budowę był rów melioracyjny przebiegający od północnej strony działek i konieczność zachowania tzw. buforu zieleni, natomiast w przypadku sąsiednich działek położonych przy ul. Rumiankowej, organy zezwalają na budowę bezpośrednio przy rowie, twierdząc, że nie ma on większego znaczenia przyrodniczego?”**

Od strony ul. Rumiankowej, przy wspomnianym przez Pana Radnego rowie melioracyjnym, Wydział Urbanistyki i Architektury nie ustalał żadnych warunków zabudowy. Rozstrzygnięcia takie, dla działek nr 373/30 przy ul. Czekoladowej i nr 383 przy ul. Waniliowej (które są położone bezpośrednio przy rowie melioracyjnym), wydane zostały przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze (decyzja nr SKO-GP-4000/775/11 z 14.10.2011r. i nr SKO-GP-4000/492/11 z 14.10.2016r.), po kilkukrotnych odmownych decyzjach organu I instancji.

Na podstawie ww. decyzji SKO w Wydziale Urbanistyki i Architektury wydano pozwolenia na budowę:

- nr 1783/2012 z 10.08.2012 r. dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ulicy bocznej od ul. Mleczowej w Poznaniu, (dz. nr 373/30, ark. 7, obr. Umultowo),
- nr 1278/2016 z 4.07.2016 r. dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego (z dwoma lokalami mieszkalnymi) oraz budynku garażu przy ul. Waniliowej (boczna od ulicy Mleczowej) w Poznaniu (dz. nr 383, ark. 07, obr. Umultowo).

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego „*W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę*”.

Dodatkowo dla działek położonych pomiędzy ul. Waniliową a ul. Rumiankową wydano decyzję:

- nr 691/2009 z 15.04.2009 r. o pozwoleniu na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz ze zbiornikiem bezodpływowym na terenie działki nr 373/17 ark. 07 obr. Umultowo (okolica ul. Mleczowej) w Poznaniu,
- nr 1690/2007 z 13.07.2007 r. o pozwoleniu na budowę dla zespołu zabudowy zagrodowej złożonej z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego i budynku garażu na terenie działek nr 373/13, 373/14, 373/15, 373/16, 373/17, 373/18, ark. 7, obręb Umultowo położonych w Poznaniu w rejonie ul. Mleczowej.

Ponadto informuję, iż w Wydziale Urbanistyki i Architektury dla działek położonych:

- bezpośrednio przy ul. Cynamonowej, nie wydawano decyzji o odmowie pozwolenia na budowę,

- po południowej stronie ul. Rumiankowej, tj. w części na północ od ul. Cynamonowej, nie wydawano decyzji dot. pozwoleń na budowę.

**Pyt.3. „W jaki sposób właściciele otrzymają rekompensatę i w jakiej wysokości jest przewidziana, za utratę wartości działek związanych z wyłączeniem ich spod zabudowy, a tym samym uczynienie ich w zasadzie bezwartościowymi?”**

Fragmenty przedmiotowych działek wskazanych w projekcie mpzp pod tereny wyłączone spod zabudowy stanowią użytki rolne w związku z tym nie zmienia się ich sposób użytkowania.

**Pyt.4. „Dlaczego w okolicach ulicy Rumiankowej i Cynamonowej stworzono tzw. bufor zieleni, w sytuacji gdy w bezpośrednim otoczeniu Jeziora Umultowskiego znajduje się gęsta zabudowa mieszkaniowa (w tym szeregowce na działce ok. 300 m<sup>2</sup>), która będzie jeszcze w większym zakresie rozbudowywana?”**

Opracowania ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Studium uchwalonego w 2008 r. oraz w 2014 r. i do projektu mpzp „Morasko – Radojewo – Umultowo” z 2002 r. i 2003 r. wykazały zasadność wyłączenia tego obszaru spod zabudowy. Zabudowę szeregową przy ulicy Rumiankowej projekt mpzp sankcjonuje jako stan istniejący, dając możliwość uzupełnienia wolnych segmentów. Możliwość lokalizacji tej zabudowy wynikała z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1994 r.

**Pyt.5. „Dlaczego na działce mieszkanki położonej przy ulicy Rumiankowej (379/1) jest zaplanowana wewnętrzna droga piesza i rowerowa, po której mają poruszać się osoby trzecie, w sytuacji, gdy w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa i to ona winna być przeznaczona pod zabudowę drogi publicznej?”**

Dla działek nr 380/1 i 381/1 ark. 07 obręb Umultowo wydano decyzje o warunkach zabudowy nr 770/2011 dla zespołu domów jednorodzinnych bez poszanowania ochrony widoku z ul. Lewandowskiego w kierunku Jeziora Umultowskiego i kościoła. Podczas opiniowania wewnętrznego złożono wnioski o zachowanie ww. widoku. Respektując ochronę widoku oraz parametry zabudowy zawarte w wydanej decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono drogę 7KDWxs (u zbiegu ulicy Lewandowskiego z ulicą Rumiankową wzdłuż, której występuje aleja kasztanowców wpisana do rejestru zabytków), która ma umożliwić dojazd do działek do niej przylegających. Droga ta głównie jest wyznaczana z działki nr 380/1, zaś tylko niewielki fragment z działki dotyczącej interpelacji (działki nr 379/1). W bezpośrednim sąsiedztwie nie ma działki Skarbu Państwa, która mogłaby być przeznaczona pod realizację drogi publicznej w kontekście obsługi ww. działek.

**Pyt.6. „Z jakich powodów plan zlokalizowania w/w drogi został wprowadzony dopiero teraz na etapie końcowym procedury przygotowywania planu zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji, gdy prace nad planem trwały kilkanaście lat i takiego rozwiązania nigdy nie proponowano?”**

Podczas opiniowania wewnętrznego wpłynęły wnioski osób fizycznych o przeprojektowanie ulicy Rumiankowej, tak by uspokoić ruch na ulicy Rumiankowej, a także ochronić aleję kasztanową. W związku z tym zaproponowano obejście ulicy Rumiankowej, zaś samą ulicę Rumiankową przerwano dla ruchu kołowego, co z kolei spowodowało konieczność zapewnienia dojazdu dla zabudowy mogącej powstać na terenach 16MN i 17MN, poprzez drogę wewnętrzną.

**Pyt. 7. „Jakie badania – oprócz bardzo ogólnego opracowania stanowiącego załącznik do dokumentów MPU – stanowiły podstawę do wyłączenia tak znacznego terenu spod zabudowy mieszkaniowej?”**

Opracowania stanowiące podstawę do wyłączenia terenu spod zabudowy mieszkaniowej:

- opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Morasko-Radojewo-Umultowo - Cz. I Delimitacja obszarów o wiodącej funkcji ekologicznej, Poznań 2003 r.,
- opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Morasko-Radojewo-Umultowo - etap 1, część I, Obszary środowiskotwórcze i przyrodniczo cenne wymagające szczególnej ochrony, Poznań 2002 r.,
- „Opracowanie ekofizjograficzne” – dla całego miasta Poznania, zespół pod kierownictwem Pani mgr Alicji Czaban - (Poznań, kwiecień 2004 r.),
- aktualizacja opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, Poznań, 2012.

**Pyt.8. „Dlaczego Miasto Poznań dopiero teraz odmawiając właścicielom nieruchomości prawa do korzystania z ich własności w celach budowlanych i tworząc w tym kierunku plan, powołuje się na cenne przyrodniczo gatunki występujące w sąsiedztwie zbiornika wodnego – Jeziora Umultowskiego, w sytuacji, gdy w/w zbiornik jest własnością osoby prywatnej, która zagroziła częściowo do niego dostęp i nie jest zobowiązana do respektowania wytycznych organów, gdyż zbiornik ten w świetle obowiązujących przepisów nie należy do kategorii „jezior”?**

Status własnościowy terenu wodnego – Jeziora Umultowskiego nie ma wpływu na występującą na tym terenie faunę i florę. Natomiast walory przyrodnicze, dla zachowania których wyznaczono w tym miejscu tereny wyłączone spod zabudowy opisane zostały w ww. opracowaniach środowiskowych.

Z wyrazami szacunku  
Maciej Wudarski  
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNAŃ

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta