

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.239.2017

070717-2632

Pan
Michał Boruckowski
Radny Miasta Poznania

Poznań, 07.07. 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta pismem z dnia 22 czerwca 2017 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie pytań uzupełniających dotyczących sytuacji na ul. Cynamonowej i ul. Rumiankowej, uprzejmie informuję:

Ad.1. Wielkość powierzchni działek budowlanych mniejszych niż 1000 m² generalnie wynika z usankcjonowania stanu już istniejącego. Większość terenów wyznaczonych pod zabudowę w projekcie mpzp stanowi w Studium teren o specjalnych warunkach zabudowy MN*. Zgodnie z zapisami Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczymi, zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji, stąd wynikają wielkości minimalnej powierzchni działki budowlanej określone w projekcie mpzp dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wyłączonych z zabudowy. Część działki 379/1 położona przy ul. Rumiankowej, w projekcie planu znajduje się na terenie 16MN. Dla terenów 16MN i 17MN projekt planu ustala powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1300 m². Wynika to z położenia ww. terenów pomiędzy ul. Rumiankową, a terenami wyłączonymi z zabudowy od strony Jeziora Umultowskiego. Natomiast działka 373/48 i część działki 373/51 położone przy ul. Cynamonowej, w projekcie planu znajdują się na terenie 28MN, dla którego ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie 1000 m². Warto zauważyć, iż na etapie opiniowania wewnętrznego dla ww. terenu, jak i terenów 27MN, 26MN, 25MN minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosiła 1500 m². Studium z 2008 r. wskazywało możliwość wydzielenia działek o powierzchni minimum 1500 m², z dużym udziałem zieleni. Ze względu na Studium z 2014 r. zdecydowano się obniżyć ww. parametr. Natomiast zapis o nowo wydzielanych działkach budowlanych nie mniejszych niż 3000 m² dotyczy wyłącznie terenu zabudowy usługowej – sakralnej UK.

Ad.2. Działki o numerach od 90/4 do 90/15 ark. 8, obręb Umultowo, położone przy ul. Rumiankowej na północ od Jeziora Umultowskiego, mające wielkość ok. 300 m², w projekcie planu Morasko-Radojewo-Umultowo część Jezioro Umultowskie przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową szeregową.

Teren ten zagospodarowany został na podstawie założeń planu ogólnego z 1994 r., w którym oznaczony był symbolem III.OR.m5 i określony jako: „jednostki osadnicze o odległej metryce historycznej; obowiązuje zasada trzymania ukształtowania linii zabudowy, jej skali, charakteru i klimatu”. Dla ww. działek po roku 2000 zostały wydane jedynie 2 decyzje o warunkach zabudowy: nr 1349/2004 z dnia 16.12.2004 r. oraz nr 806/2009 z dnia 8.11.2009 r. – dla budowy pojedynczych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Warunki te zostały ustalane w celu uzupełniania zabudowy szeregowej już istniejącej na dokonanych podziałach geodezyjnych działek.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania (z 1999 r., 2008 r. oraz 2014 r.) nie zakładało wyłączenia wskazanego terenu spod zabudowy.

Od 2000 r. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej usytuowanych przy ul. Rumiankowej (tj. na północ od Jeziora Umultowskiego) wydano:

- decyzję nr 2920/2012 z 19.12.2012 r. o pozwoleniu na budowę dla ww. zabudowy przy ul. Rumiankowej 36 (dz. nr 90/34, ark. 08, obr. Umultowo) – numer sprawy UA-V.A02.6740.2790.2011,
- decyzję nr 101/2006 z 13.01.2006 r. o pozwoleniu na budowę dla ww. zabudowy przy ul. Rumiankowej 38 (dz. nr 90/33, ark. 08, obr. Umultowo) – numer sprawy UA.V.A02/73510-3460/05,
- decyzję nr 102/2006 z 13.01.2006 r. o pozwoleniu na budowę dla ww. zabudowy przy ul. Rumiankowej 40 (dz. nr 90/32, ark. 08, obr. Umultowo) – numer sprawy UA.V.A02/73510-3458/05,
- decyzję nr z 4.07.2000 r. o pozwoleniu na budowę dla ww. zabudowy przy ul. Rumiankowej 64 – numer sprawy WUA-A2/7351/2352/2000,
- decyzję nr 388/2005 z 3.03.2005 r. o pozwoleniu na budowę dla ww. zabudowy przy ul. Rumiankowej 66 (dz. nr 90/11, ark. 08, obr. Umultowo) – numer sprawy UA.AI.A02/73510-3772/04,
- decyzję nr 1777/2011 z 11.08.2011 r. o pozwoleniu na budowę dla ww. zabudowy przy ul. Rumiankowej 70 (dz. nr 90/10, ark. 08, obr. Umultowo) – numer sprawy UA.V.A02/6740.-918/11,

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”. Zatem w ocenie organu administracji – architektoniczno budowlanej, wnioski o pozwolenia na budowę w sprawach j.w. w swoim zakresie spełniły wymogi formalne i merytoryczne przewidziane przepisami Prawa budowlanego wobec czego zostały rozstrzygnięte w sposób pozytywny.

Jednocześnie informuję, że opracowywane dokumenty planistyczne (studium i plan miejscowy) nie mogą stanowić podstawy do rozstrzygnięcia w sprawach dotyczących pozwoleń na budowę.

Ad.3. Opiniowanie wewnętrzne miało miejsce na przełomie roku 2015 i 2016, a więc w tym czasie wpływały m.in. wnioski do projektu planu. Wnioski o przeprojektowanie układu komunikacyjnego dla ulicy Rumiankowej złożyła Rada Osiedla Umultowo, mieszkańcy ulicy Rumiankowej i dwie osoby fizyczne. Dodatkowo Rada Osiedla Umultowo zarzuciła, iż projektowany podczas opiniowania wewnętrznego projekt planu w rażąco niedostatecznym stopniu przyczynia się do ochrony wartości krajobrazowej i przyrodniczej terenu nim objętego, zwłaszcza obciążenia Alei Kasztanowców komunikacją zbiorczą intensywnie zabudowywanych terenów oraz intensyfikowania zabudowy obszaru wokół Jeziora Umultowskiego, która doprowadzi do całkowitego odcięcia widokowego jeziora przez prywatne tereny. W związku z tym Rada Osiedla zawnioskowała o „poprawę jakości kreowanych przestrzeni przez zastosowanie rozwiązań odciążających zabudowę, wprowadzenie elementów urbanistycznych takich jak: aleja, tereny spacerowe, place, obszary widokowe, towarzyszące drogom nasadzenia i drogi przeznaczone dla ruchu rowerowego”. Dodatkowo dwie osoby fizyczne złożyły wniosek o uwzględnienie w projekcie planu walorów przyrodniczo-krajobrazowych poprzez m.in. wyznaczenie dwóch placów w rejonie osi widokowej na Jezioro Umultowskie i Alei Kasztanowców.

Ww. wnioski zostały złożone do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej i na wniosek, po uprzednim ich zanonimizowaniu można uzyskać ich kopie. Właścicielka działki 379/1 w części, w której działka ta zgodnie z projektem przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną będzie mogła wybudować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący.

Ad.4. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Morasko – Radojewo - Umultowo sporządzono opracowanie ekofizjograficzne z 2002 r. i z 2003 r. Do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 r. zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne z 2004 r.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1999 r. tereny w rejonie Moraska, Radojewa i Umultowa stanowiły tereny wyłączone z zabudowy (III.tr), o preferowanej funkcji zieleni – tereny żywicielskie, dopiero Studium z 2008 r. wskazało w tym rejonie nowe tereny pod rozwój zabudowy. W trakcie opracowania Studium z 2008 r. dla tego terenu brano pod uwagę ww. opracowania ekofizjograficzne, jak również wnioski właścicieli. To co zawiera dokument z 2008 r., jest niejako kompromisem wypracowywanym przed uchwaleniem Studium z 2008 r, który pozwolił na uruchomienie części terenów w rejonie Moraska, Radojewa i Umultowa pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Studium z 2014 r. utrzymuje kierunek przeznaczenia w rejonie projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu z niewielkim rozszerzeniem kierunku pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w północno-wschodniej jego części.

Ad.5. Miasto Poznań konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ochrony ich przyrodniczego potencjału. Projekt mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu jest kolejnym planem, który w części wskazującej tereny wyłączone z zabudowy (zgodnie ze Studium), realizuje wskazaną wyżej politykę. Na etapie sporządzania Studium

ustalono, iż obszar wokół zbiornika powinien być wyłączony z zabudowy ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe.

Ad.6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu został już zaprezentowany na Komisji Polityki Przestrzennej i skierowany w celu uchwalenia na sesję Rady Miasta Poznania, która odbędzie się w dniu 11 lipca 2017 r.

Z uprzejmymi wyrazami szacunku
Muciej Wudarski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta