



A N A L I Z A

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 2605/4 w Mosinie (przy ul. Strzeleckiej 76)

opracowanie:
z up. Jan Dziurzyński

Spis treści:

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 2605/4 w Mosinie (przy ul. Strzeleckiej 76)
2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r.).
3. Podsumowanie
4. Rekomendacja

Zgodnie z art. 14 ust. 5 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503) została wykonana:

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 2605/4 w Mosinie (przy ul. Strzeleckiej 76).

- 1) Do sporządzenia analizy przystąpiono na wniosek państwa A. i T. S. (wniosek z 25 września 2021 r.), którzy wnieśli o zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Strzeleckiej i Łaziennej w Mosinie (uchwała nr XXIX/197/12 Rady Miejskiej w Mosinie z 28 czerwca 2012 r. - Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 3745 z 5 września 2012 r.) - w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 2) Analizowany obszar obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rys. 1) - ortofotomapa.
- 3) W obowiązującym obecnie na danym obszarze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Strzeleckiej i Łaziennej w Mosinie - ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - symbol 25MN (rys. 2).
- 4) Z wniosku A. i T. S. wynika, że zmiana planu miejscowego w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwi inwestorom budowę budynku gospodarczego wolnostojącego jako zabudowa uzupełniająca dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (rys. 3). Zdaniem wnioskodawców przedmiotowa zmiana nie wpłynie rażąco na ład przestrzenny, gdyż na działkach sąsiednich oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2606/3 i 2607/3 znajdują się budynki gospodarcze i mieszkalne zlokalizowane przed nieprzekraczalną linią zabudowy. Ponadto na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2599/9, 2599/25 i 2601/3 również zrealizowano budynki znacząco wysunięte w kierunku ulicy Strzeleckiej.
- 5) Powierzchnia analizowanego terenu wynosi 977 m². Granicę potencjalnego opracowania (o powierzchni wynoszącej ok. 4160 m²) przedstawia rysunek 4.
- 6) Z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Poznańskiego wynika, że teren dla którego proponowane jest sporządzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi własność prywatną - osób fizycznych.

2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r.).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina z 2010 r. teren objęty planowaną zmianą mpzp (rys. 5) został oznaczony symbolem A3_M2 oznaczającym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewidywane rozwiązania projektowe byłyby zgodne z obecnie obowiązującym dokumentem studium.

3. Podsumowanie

- 1) Potencjalne granice nowego planu miejscowego powinny obejmować przynajmniej całą obecną jednostkę strukturalną oznaczoną na obowiązującym planie symbolem 25MN.
- 2) Uznaje się za niezasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w Mosinie przy ul. Strzeleckiej 76. Mianowicie:
 - a) Nie można się zgodzić z tezą inwestora mówiącą o tym, że sąsiednia zabudowa jest zrealizowana przed nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta na sąsiednich nieruchomościach ma inny przebieg (rys. 6).
 - b) Korzyści z uchwalenia planu będzie miał tylko i wyłącznie 1 prywatny inwestor.
 - c) Koszty związane ze sporządzeniem planu miejscowego poniesie wyłącznie Gmina Mosina. W ramach kosztów należy uwzględnić:
 - kwotę rzędu 6-8 tys. złotych wynagrodzenia dla podmiotu opracowującego projekt mpzp.
 - obsługę procedury planistycznej po stronie pracowników urzędu, która jest podobna niezależnie od wielkości opracowania planistycznego.
 - d) Do Burmistrza Gminy Mosina regularnie wpływają wnioski o zmianę zapisów obowiązujących mpzp. Wnioski te dotyczą zazwyczaj prywatnego interesu właścicieli, konkretnych (pojedynczych) nieruchomości. Uwzględnienie każdego indywidualnego wniosku o zmianę planu miejscowego doprowadziłoby do sytuacji w której sporządzanych by było dużo miejscowych planów, tylko w niewielkim fragmencie zastępujących dokumenty obowiązujące. Spowodowałoby to spowolnienie bądź wstrzymanie innych procedur planistycznych które zmieniają bądź regulują przeznaczenie terenu odnoszące się do większych areatów i tym samym dotyczą społeczności lokalnej w szerszym zakresie.

4. Rekomendacja

Proponuje się rozważenie zaproponowanych przez właścicieli nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 76 zmian na etapie kompleksowej zmiany planu dla tej części miasta (opracowania nowego planu).

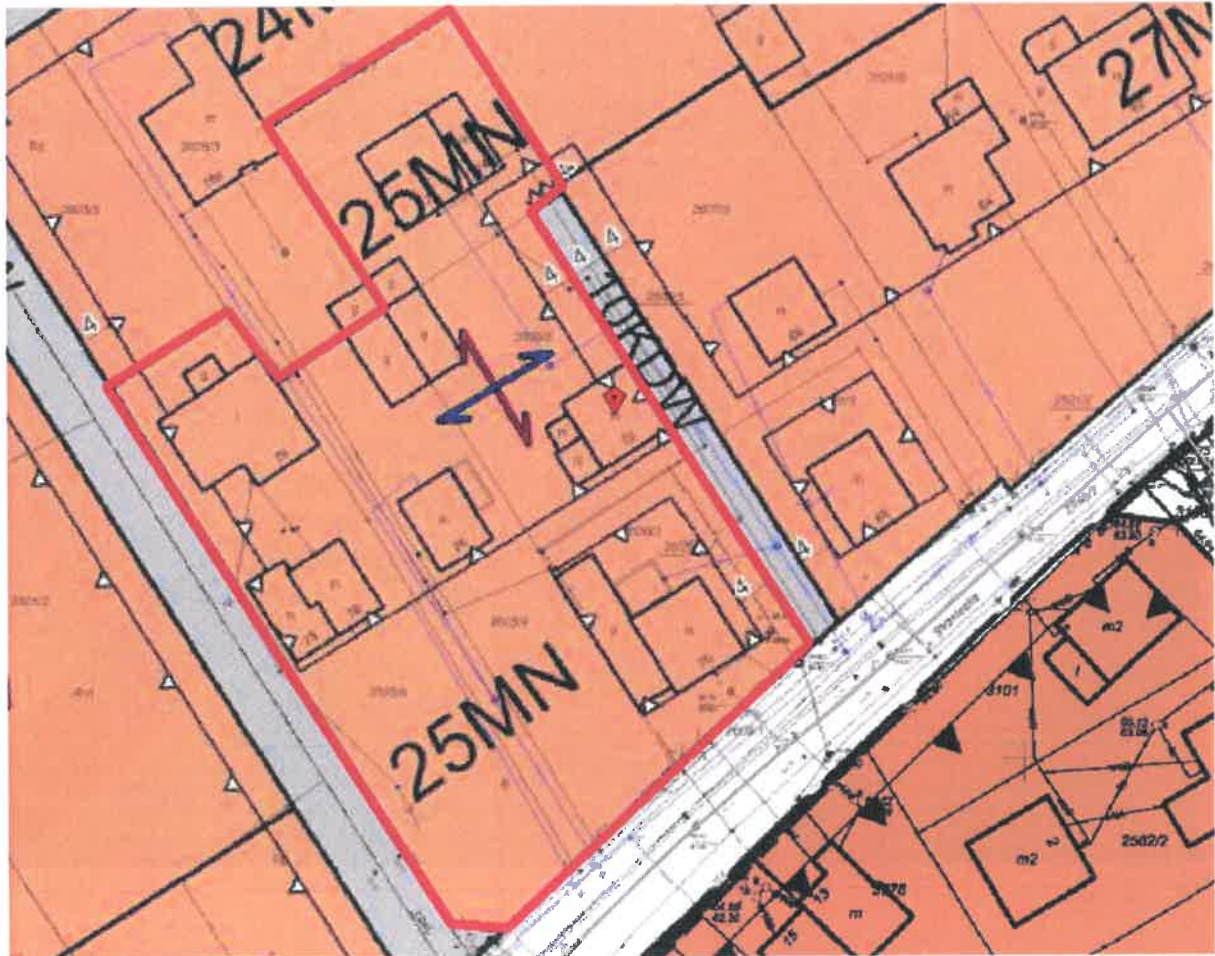
Potencjalny, „duży” plan powinien obejmować znacznie większy obszar niż teren działki przy ul. Strzeleckiej 76, czy też obecną jednostkę strukturalną 25MN.

Opracowanie planu powinno nastąpić w przypadku zdiagnozowania zasadności zmian w obowiązującym mpzp na znacznym obszarze. Brak rekomendacji do podejmowania stosownego działania w najbliższej przyszłości.

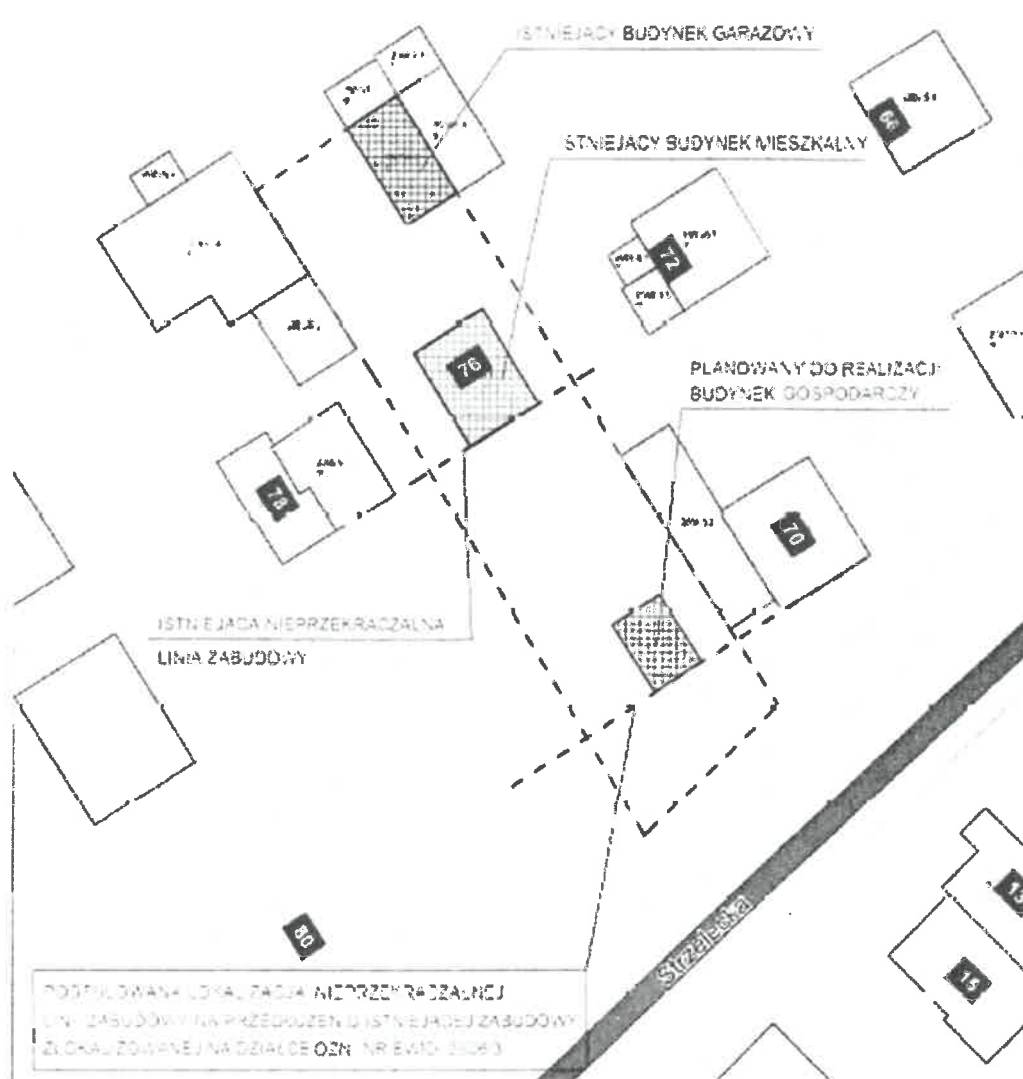
Rys. 1 Ortofotomapa - obrazująca obecny sposób zagospodarowania nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 76 w Mosinie



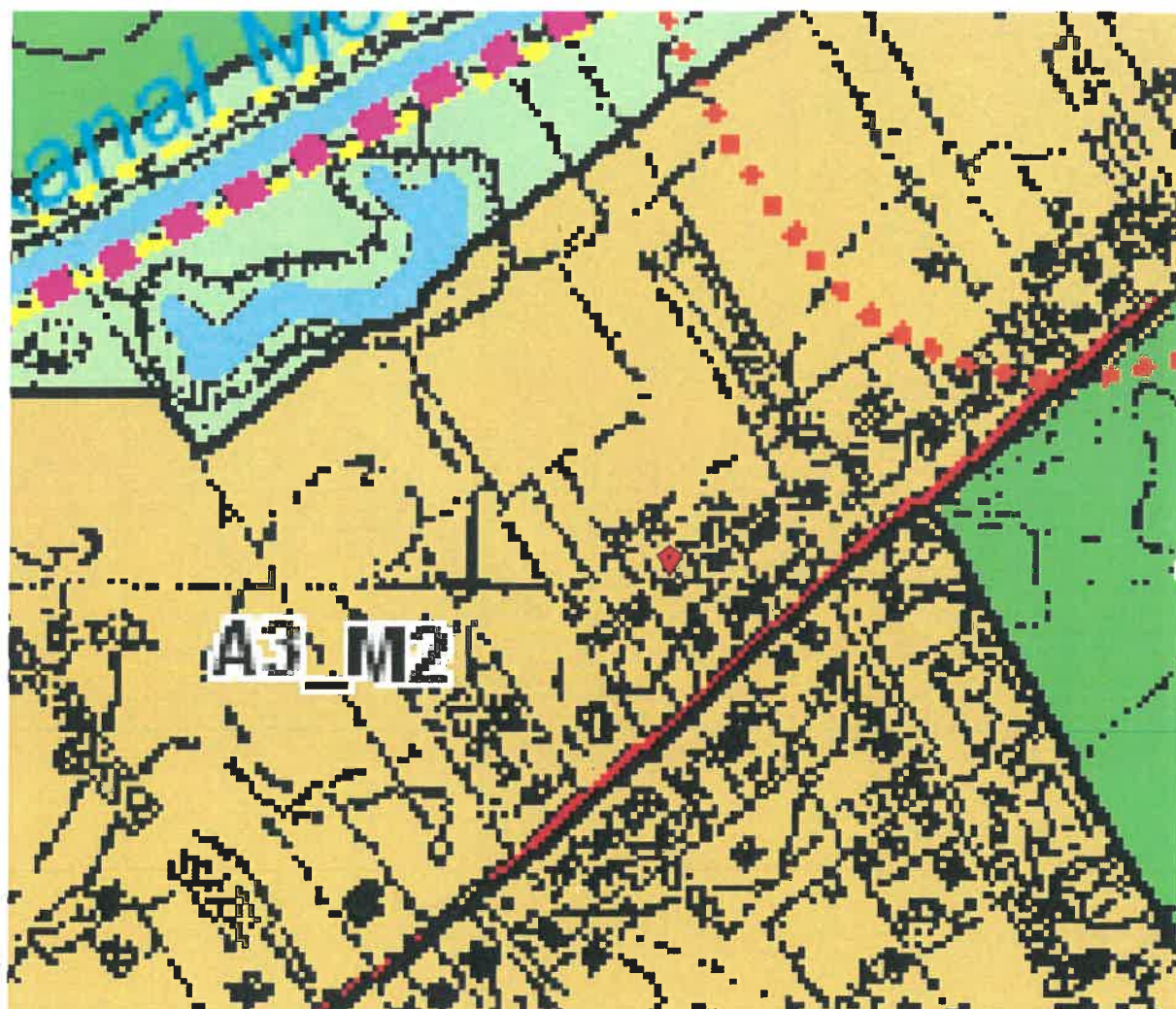
Rys. 2 Potencjalna proponowana granica obszaru objętego opracowywanym mpzp - obejmująca teren jednostki strukturalnej oznaczonej na obowiązującym planie symbolem 25MN



Rys. 3 Proponowana przez inwestora lokalizacja budynku gospodarczego.



Rys. 5 Nieruchomość objęta analizą na tle obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r.).



Rys. 6 Przebieg linii zabudowy na terenie sąsiednich nieruchomości w stosunku do działki usytuowanej przy ul. Strzeleckiej 76.

