



Mosina, 29 grudnia 2021 r.

## A N A L I Z A

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9)

opracowanie:  
z up. Jan Dziurzyński

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a cursive name.

## Spis treści:

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9)
2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9)
3. Podsumowanie

Zgodnie z art. 14 ust. 5 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) została wykonana:

**1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9).**

- 1) Do sporządzenia analizy przystąpiono na wniosek pana R. K. (wniosek z 29 września 2020 r.), który wniósł o zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Stęszewską, Zamoyskiego, Piaskową, Wiejską oraz granicą Wielkopolskiego Parku Narodowego w miejscowości Krosinko (uchwała nr LXVI/493/06 Rady Miejskiej w Mosinie z 19 października 2006 r. - Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2007 r., nr 115, poz. 2676 z 1 sierpnia 2007 r.) w zakresie geometrii dachu.
- 2) Analizowany obszar obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rys. 1).
- 3) W obowiązującym obecnie na danym obszarze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Stęszewską, Zamoyskiego, Piaskową, Wiejską oraz granicą Wielkopolskiego Parku Narodowego w miejscowości Krosinko (uchwała nr LXVI/493/06 Rady Miejskiej w Mosinie z 19 października 2006 r. - Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2007 r., nr 115, poz. 2676 z 1 sierpnia 2007 r.) - ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - symbol 5MN (rys. 2).
- 4) Dla symbolu 5MN zapisano następujące szczegółowe ustalenia (§ 19):

Ustalenia dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady podziału:
  - a) istniejące i projektowane linie podziału działek budowlanych oznaczono na rysunku planu,
  - b) zakazuje się wtórnych podziałów istniejących działek budowlanych,
  - c) po wydzieleniu działek budowlanych zgodnie z pkt a) zakazuje się dalszych wtórnych podziałów,
  - d) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące - budynki gospodarcze i garaże,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,0 m w najwyższym punkcie dachu,
  - c) rodzaj dachów - nowe dachy należy kształtować jako pochyłe, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 30°,
  - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd - z dróg dojazdowych 19KDd, 23KDd,
  - b) woda - z sieci w drogach dojazdowych 19KDd, 23KDd,
  - c) energia elektryczna - z sieci kablowej n/n w drogach dojazdowych 19KDd, 23KDd,
  - d) gaz - z sieci n/c w drogach dojazdowych 19KDd, 23KDd,

- e) ścieki sanitarne - do kolektora sanitarnego w drogach dojazdowych 19KDd, 23KDd, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zezwala się na odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
  - f) wody opadowe - odprowadzenie powierzchniowe lub do kolektora w drogach dojazdowych 19KDd, 23KDd;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

- 5) Z wniosku pana R. K. wynika, że dla przedmiotowej nieruchomości wydano pozwolenie na budowę (dla budynku mieszkalnego jednorodzinne) - 3 sierpnia 1995 roku. Budynek zrealizowano niezgodnie z ww. pozwoleniem m.in. w zakresie geometrii dachu. Decyzją z 24 marca 2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego nakazał doprowadzenie budynku do stanu poprzedniego tj. zgodnego z pozwoleniem na budowę z 3 sierpnia 1995 r.

Przedmiotowy budynek zrealizowano z 19° geometrią dachu. Zapis mpzp (§ 19 pkt 3 lit. c) zawiera ustalenia mówiące o tym, że nowe dachy należy kształtować jako pochyłe, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej minimum 30°.

W ocenie Burmistrza Gminy Mosina, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego oraz Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru budowlanego, z zapisu § 19 pkt 3 lit. c mpzp wynika że geometria dachów wynosząca minimum 30° dotyczy dachów nowych tj. nie dotyczy ona budynków, które otrzymały pozwolenie na budowę zgodnie ze stosownymi przepisami urbanistycznymi które obowiązywały w okresie poprzedzającym wejście w życie obecnego mpzp. Innymi słowy, budynek wzniesiony wcześniej podczas np. przebudowy lub rozbudowy może zachować dotychczasową geometrię dachu - o ile prowadzone roboty budowlane nie będą wiązały się z wykonaniem nowej połaci dachowej. Oczywistym jest, że przez dotychczasową zabudowę należy rozumieć zabudowę wzniesioną w sposób legalny - zgodnie ze stosownymi przepisami budowlanym. Tym samym w przypadku wykazania, przez właściciela, że istniejąca zabudowa została zrealizowana zgodnie ze stosownym pozwoleniem na budowę - powstała w sposób legalny, to pomimo charakteryzowania się inną geometrią dachu niż nieprzekraczającą 30°, byłaby zgodna z obecnie obowiązującym planem.

- 6) Powierzchnia analizowanego terenu wynosi 620 m<sup>2</sup>. Granicę potencjalnego opracowania przedstawia rysunek 3.
- 7) Analizowany teren graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenem drogi dojazdowej - zgodnie z ww. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Stęszewską, Zamoyskiego, Piaskową, Wiejską oraz granicą Wielkopolskiego Parku Narodowego w miejscowości Krosinko.
- 8) Z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Poznańskiego wynika, że teren dla którego proponowane jest sporządzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi własność prywatną - osoby fizycznej.

**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. 4) został oznaczony symbolem:

F1\_R oznaczającym teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej. W studium dopuszczono lokalizowanie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, obiektów produkcji rolniczej tudzież obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.

Przewidywane rozwiązania projektowe byłyby zgodne z obecnie obowiązującym dokumentem studium.

**3. Podsumowanie**

Uznaje się za niezasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej). Powyższe wynika z faktu iż:

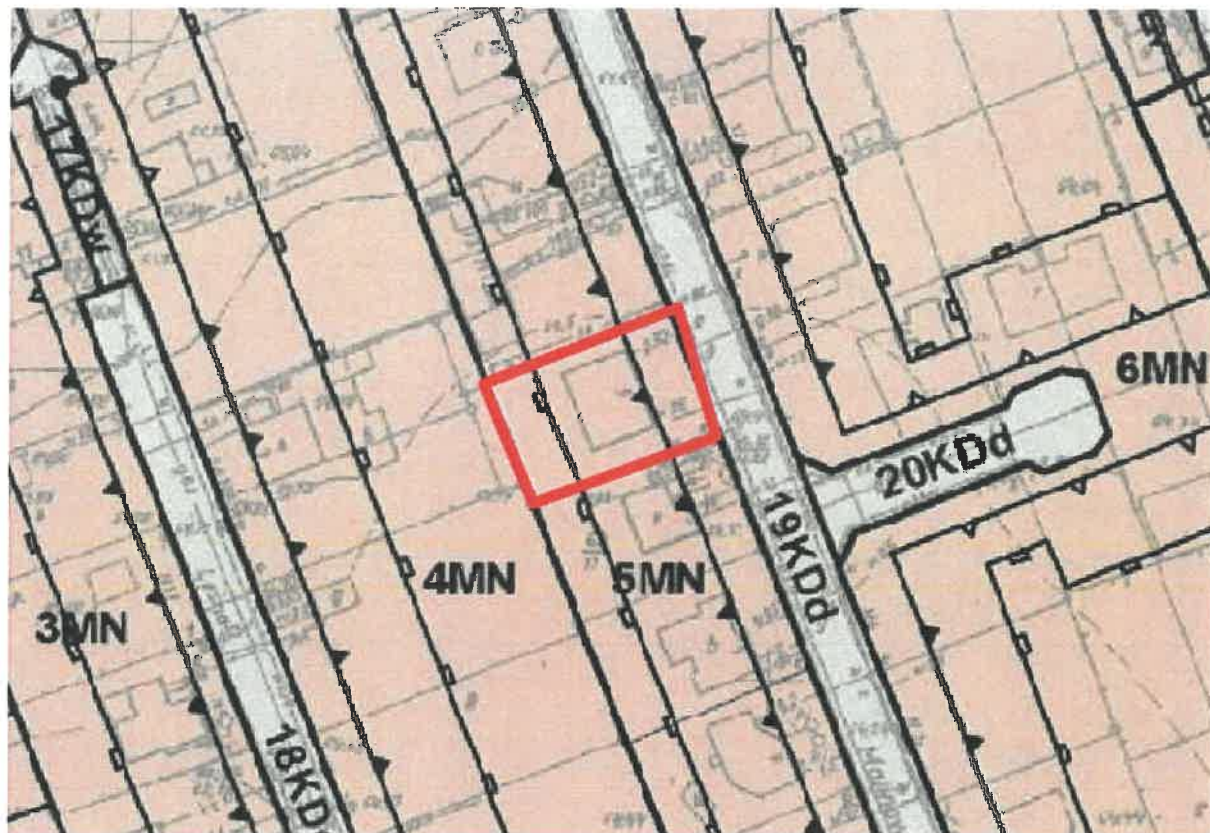
- 1) Korzyści z uchwalenia planu będzie miał tylko i wyłącznie 1 prywatny inwestor.
- 2) Koszty związane ze sporządzeniem planu miejscowego poniesie wyłącznie Gmina Mosina. W ramach kosztów należy uwzględnić:
  - a) kwotę rzędu 6-8 tys. złotych wynagrodzenia dla podmiotu opracowującego projekt mpzp.
  - b) obsługę procedury planistycznej po stronie pracowników urzędu, która jest podobna niezależnie od wielkości opracowania planistycznego.
- 3) Opracowanie planu tylko dla jednej nieruchomości będzie stanowić zaprzeczenie idei planowania przestrzennego, gdyż zasadą jest dostosowanie zabudowy do planu a nie planu do istniejącej zabudowy.

4. Rys. 1 Potencjalna granica obszaru objętego opracowywanym mpzp dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9)





Rys. 2 Proponowana granica potencjalnego obszaru objętego opracowywanym mpzp dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9) na tle obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Sześzewska, Zamoyskiego, Piaskowa, Wiejską oraz granicą Wielkopolskiego Parku Narodowego w miejscowości Krosinko.



Rys. 3 Potencjalna granica obszaru objętego opracowywanym mpzp dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9) na tle mapy ewidencyjnej.





Rys. 4 Potencjalna granica obszaru objętego opracowywanym mpzp dla działki o numerze ewidencyjnym 69/12 w Krosinku (przy ul. Malinowej 9) 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.).

