

Sz.P.**Waldemar Waligórski****Przewodniczący Rady Miejskiej w Mosinie
w miejscu**

Odpowiadając na zapytania radnego Łukasza Kasprowicza z dnia 19 września 2011r., które wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Mosinie dnia 20 września 2011r. w sprawie nielegalnej zabudowy nad jeziorem Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym, Burmistrz Gminy Mosina informuje co następuje.

Dla przedmiotowego obszaru tj. terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 431 Kórnik – Mosina – Stęszew, a jeziorem Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XIII/98/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 lipca 2003r. (Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 165, poz. 3080). W myśl obowiązującego planu miejscowego na przedmiotowym obszarze, wprowadzono nakaz likwidacji istniejącej bezprawnej zabudowy oraz rekultywacji terenu. Przedmiotowy plan miejscowy dopuszcza zabudowę mieszkalną jedynie w obszarze istniejącej zabudowy zagrodowej przy ulicy Wczasowej oraz zabudowę usługową na terenie obecnego hotelu, przystani żeglarskiej oraz części działek usytuowanych pomiędzy ulicą Wczasową a cmentarzem. Z powyższego wynika, że dla przeważającej części przedmiotowego obszaru obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy, obowiązek likwidacji istniejącej bezprawnej zabudowy oraz rekultywacji terenu. Innymi słowy jakakolwiek zabudowa na terenach, gdzie ustalono zakaz zabudowy oraz nałożono obowiązek likwidacji zabudowy oraz rekultywacji terenu jest niezgodna z ustaleniami w/w planu miejscowego. W związku z powyższymi zapisami planu miejscowego nie ma możliwości zalegalizowania przedmiotowej zabudowy na podstawie art. 48-53 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn.zm.).

Z informacji pozyskanych ustnie od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego wynika, iż toczą się postępowania w sprawie rozbiórek nielegalnej zabudowy na tym obszarze.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010r. dla terenów zabudowy letniskowej w Dymaczewie Nowym ustalona została minimalna powierzchnia działki budowlanej: 300 m², lokalizowanie obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegowej jeziora oraz obowiązek przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości dla działek o powierzchni poniżej 3000 m² z możliwością włączenia do tej procedury również działek o powierzchni przekraczającej 3000 m². Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy

sporządzaniu planów miejscowych. Zaznaczenia również wymaga, iż w wyniku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości właściciele i użytkownicy wieczystości zyskają działki, które będzie można legalnie tj. zgodnie z prawem, zabudować.

Uchwałą nr L/354/09 z dnia 29 października 2009r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym. Przedmiotowy plan miejscowy ma umożliwić racjonalne zagospodarowanie przestrzenne tego obszaru w oparciu o obowiązujące obecnie standardy ochrony obszarów chronionych, takich jak park narodowy, czy też obszar Natura 2000. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny nie tylko z obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina ale również ze wszystkim obowiązującymi przepisami.

Paragraf 14 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn.zm.) dopuszcza zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo – jezdni pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. Jednocześnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo, między innymi, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji. Z § 19 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynika również, że odległość wydzielonych miejsc postojowych (do 4 stanowisk włącznie) od okien przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym nie może być mniejsza niż 7 m, a odległość od granic działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3 m. Zachowanie w/w odległości nie jest wymagane w przypadku sytuowania miejsc postojowych między liniami rozgraniczającymi ulicę. Biorąc zatem pod uwagę minimalną powierzchnię działki letniskowej: 300 m² oraz w/w przytoczone przepisy w zakresie odległości miejsc postojowych od budynków i granic działki, jedynym rozwiązaniem, z punktu widzenia spełnienia obowiązujących przepisów, jest usytuowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg. Dodatkowo sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej takich jak sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna wymaga zachowania wzajemnych, wynikających z przepisów szczególnych, odległości. Biorąc pod uwagę właśnie te wzajemne odległości sieci infrastruktury technicznej, minimalna szerokość drogi powinna wynosić co najmniej 10 m. Z powyższego zatem wynika, że ze względu na konieczność zapewnienia w liniach rozgraniczających drogi odpowiedniego miejsca na sieci infrastruktury technicznej oraz terenu na miejsca postojowe, niemożliwe jest zastosowanie na tym terenie tylko i wyłącznie ciągów pieszo – jezdnych o szerokości 5 m. Dodatkowo zarówno planowane drogi jak i budynki muszą spełniać wymogi dotyczące bezpieczeństwa pożarowego. Innymi słowy plan miejscowy, z tego względu że musi zostać sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie może legalizować stanów niezgodnych z obowiązującymi przepisami.

Przy opracowywaniu planu miejscowego należy niewątpliwie przeanalizować istniejące zagospodarowanie terenu. Jednocześnie przy sporządzaniu planu miejscowego należy uwzględnić wszystkie obowiązujące przepisy. Z tego też względu każdy kolejny plan miejscowy ma za zadanie rozwiązać zróżnicowane problemy przestrzenne, jakie zaistniały na

danym obszarze np. kwestie dostępu działek do dróg publicznych, w oparciu o przepisy obowiązujące w momencie sporządzania planu miejscowego. Stąd też wszystkie sugestie, propozycje, rozwiązania, wnioski dotyczące projektu planu składane zarówno przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta czy też mieszkańców i inne osoby zainteresowane są analizowane z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Otrzymują:

1. Adresat

2. Pan Łukasz Kasprowicz, radny Rady Miejskiej w Mosinie

3. PP a/a

*Sprawę prowadzi: Michalina Szeliga
Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa
Tel: 61-8109-571, pok. 120*

Z Up. Burmistrza
mgr inż. arch. Sławomir Ambrożewicz
Kierownik Referatu



