

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część A w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem położony jest w kierunku zachodnim od centrum Poznania. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 29 ha. Planem obejmuje się obszar położony w rejonie ulic: Bukowskiej, St. Przybyszewskiego, Marcelińskiej, Międzychodzkiej, Sierakowskiej, Brzask i Szamotulskiej.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część A w Poznaniu wywołany został uchwałą Nr LXIX/935/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 16 marca 2010 r. Do planu przystapiono w związku ze stanowiskiem podjętym przez Komisję Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania na posiedzeniu w dniu 28 października 2009 r., na skutek wniosku Rady Osiedla St. Przybyszewskiego, w związku z sygnałami od mieszkańców o zagrożeniach naruszenia ładu przestrzennego poprzez możliwość zaistnienia decyzji administracyjnych lokalizacji inwestycji niezgodnych z charakterem dotychczasowej zabudowy. Głównym celem planu jest ochrona willowego charakteru osiedla, szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na stworzenie spójnego pod względem urbanistycznym osiedla oraz zagwarantują utrzymanie ładu przestrzennego.
3. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030 (uchwała Nr LXII/990/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 11 maja 2010 r.), która w przyjętych celach strategicznych w programie „Mieszkajmy w Poznaniu” zakłada poprawę jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta, zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania m.in. poprzez wykreowanie i wyeksponowanie zalet wynikających z zamieszkania w mieście, ożywienie procesu gentryfikacji, poprzez udostępnienie przyjaznych do zamieszkania obszarów w centrum.
4. Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia

2008 r.) na obszarze opracowania planu miejscowego wskazuje tereny pod zabudowę niską, mieszkaniową jednorodzinną z usługami podstawowymi, zabudowę średniowysoką, mieszkaniową wielorodzinną, blokową i kwartałową z usługami podstawowymi; utrzymuje dla nich istniejące funkcje ogólnomiejskie. Ponadto Studium, w zakresie komunikacji, wyznacza ulicę główną (ulicę Bukowską), ulicę zbiorczą (ulicę Marcelińską) oraz drogi rowerowe kategorii I i II. W Studium część obszaru objętego planem została wskazana jako teren wymagający rehabilitacji zabudowy blokowej, na którym należy dążyć do uczynienia zasad kompozycji prowadzących do poprawy systemu identyfikacji przestrzeni osiedlowej, wykreowanie i uporządkowanie przestrzeni ośrodkotwórczych, wprowadzenie zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej itp. Dodatkowo w Studium wskazano obszar cenny kulturowo nieobjęty formą ochrony zabytków Zespół osiedli mieszkaniowych Zbąszyńska-Szamotulska – zabudowa willowa uzupełniona zabudową szeregową – powstałych w latach 30. XX w. Studium zawiera również zapis dopuszczający realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie.

5. W związku z powyższym stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część A w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

6. Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część A w Poznaniu jest ochrona i zachowanie zabudowy mieszkaniowej o willowym charakterze, a także poprawa jakości życia mieszkańców poprzez uniemożliwienie lokalizowania w chaotyczny sposób zabudowy usługowej pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym na obszarze planu ustala się dla większości terenów jako podstawowe przeznaczenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, tj. ulicy Bukowskiej i St. Przybyszewskiego, oraz w rejonie ulic Sierakowskiej i Nowotomyskiej, z uwagi na istniejące zagospodarowanie, wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dodatkowo, w projekcie planu wyznaczono teren zabudowy usługowej – sakralnej oraz tereny zabudowy usługowej, jako zachowanie istniejącego zainwestowania. Projekt planu zakłada również zachowanie istniejących budynków wielorodzinnych na obszarach wyznaczonych jako zabudowa jednorodzinna z możliwością ich rozbudowy i nadbudowy

zgodnie z parametrami określonymi dla zabudowy jednorodzinnej. Wyznaczono również tereny komunikacji oraz infrastruktury. Przeważająca część obszaru opracowania została wskazana przez Miejskiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z powyższym, ustalenia planu pozwalają zachować historyczny układ urbanistyczny, w szczególności poprzez zachowanie układu ulic, stref ogrodów i linii zabudowy. Miejski Konserwator Zabytków wskazał również do objęcia ochroną w planie poszczególne budynki, które w planie chroni się poprzez nakaz zachowania kształtu połaci dachowych, detali architektonicznych elewacji, charakterystycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz charakterystycznych podziałów elewacji. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru zagwarantuje utrzymanie ładu przestrzennego oraz zachowanie willowego charakteru dotychczasowej zabudowy.

7. Dla projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W Prognozie finansowej określono potencjalne koszty uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia (Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty – 238 698 zł.

Do prognozy finansowej sporządzono aneks uwzględniający ewentualne roszczenia na podstawie art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obciążenia finansowe z tytułu ustaleń planistycznych oszacowano wyłącznie jako potencjalne koszty zmniejszenia się wartości nieruchomości. Jest to hipotetyczna symulacja, a oszacowanych wartości nie należy traktować jako wyceny nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Potencjalne odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oszacowano na poziomie 1,94 mln. zł. Obliczenia uwzględniające potencjalne roszczenia (Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty – 1 658 224 zł.

8. Projekt planu dla obszaru GRUNWALD część A w Poznaniu uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia. Opinie do planu zebrane zostały w terminie od 23 sierpnia do 13 września 2012 r., natomiast uzgodnienia w terminie od 17 września do 8 października 2012 r.

9. W trakcie opracowywania projektu planu przeprowadzono opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi UMP. Zorganizowano, w ramach konsultacji społecznych, dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami, które odbyły się 14 kwietnia 2010 r. oraz 25 stycznia 2012 r.

10. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2013 r. do 21 marca 2013 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowego odbyła się 5 marca 2013 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do 4 kwietnia 2013 r., wniesiono do projektu planu 6 pism, zawierających 12 uwag, z których 6 zostało uwzględnionych, a 6 uwag zostało nieuwzględnionych przez Prezydenta.

11. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z załącznikami.

12. Uchwalenie planu pozwoli na stworzenie czytelnych układów przestrzennych uwzględniających zasady ładu przestrzennego oraz umożliwi zachowanie istniejącego układu urbanistycznego chronionego planem. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część A w Poznaniu stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

13. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Jerzy Stępień

z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU
ds. urbanistyki

mgr inż.arch. Danuta Nowotna

na sesji RMP referuje: Elżbieta Janus - Dyrektor MPU