

Prezydent Miasta Poznania

Or.II-0003.1.16.2012

28.02.12 - 1146

Poznań, 28 lutego 2012 r.

**Szanowna Pani
Karolina Fabiś
Radna Miasta Poznania**

W odpowiedzi na problemy poruszone w przekazanej pismem z dnia 10 lutego 2012 r. interpelacji Pani Radnej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej, uprzejmie wyjaśniam:

1.

W sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów ul. Babimojskiej Wydział Ochrony Środowiska zajął stanowisko w formie uwag i wniosków (kopia w załączeniu).

W przypadku konkretnych przedsięwzięć zastosowanie mają przepisy Działu V ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), zgodnie z którymi realizacja wszystkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wymienionych w *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2010r. Nr 213, poz. 1397) wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagają natomiast przedsięwzięcia, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 1 i 2 tj.: planowane przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz planowane przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest równoznaczny z obowiązkiem sporządzenia **raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko**, który jest dokumentem zawierającym analizę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i sporządzony powinien być w szczególności zgodnie z art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku (...)

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

W przypadku braku konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, dokumentem zawierającym podstawowe informacje na temat planowanego zamierzenia, w tym przewidywanej skali i zakresu oddziaływania na środowisko jest – **karta informacyjna przedsięwzięcia** sporządzona zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku (...)

Odnosząc się do prowadzonych przez Wydział Ochrony Środowiska postępowań w sprawie wydania decyzji środowiskowych uwarunkowań dla rejonu ul. Babimojskiej, uprzejmie informuję:

- obecnie, na wniosek podejmującego przedsięwzięcie – GREJ Sp. z o.o., ul. Zakręt 8, 60-351 Poznań, reprezentowanego przez: Panią Annę Miłułka ATMOTERM Inżynieria Środowiska Sp. z o.o., ul. Hoża 66/68, 00-682 Warszawa toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków biurowo-usługowych z garażami podziemnymi na dz. nr 6/1, 6/3, 8/2 i fragmentach działek nr 6/2, 8/1, 1/3, 1/9, 11/20 ark 33, obręb: Junikowo i 16/55 ark 34, obręb: Junikowo położonych w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej/Babimojskiej. W toku niniejszego postępowania został sporządzony i złożony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko opracowany dnia 28 grudnia 2011 r. Spełniając wymóg art. 77 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie(...)* przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, powyższy raport został przekazany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu w celu uzyskania opinii. W dniu 15.02.2012 r. wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego znak: NS1-72-12/12 z dnia 9.02.2012 r., na podstawie, której organ zaopiniował pozytywnie przedłożoną dokumentację w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych z zastrzeżeniem, że realizacja inwestycji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego Inwestor posiada tytuł prawny. Jednocześnie 15.02.2012r. wpłynęło pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 10.02.2012r., w którym

poinformowano, że ze względu na konieczność uzupełnienia przez Inwestora raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, sprawa zostanie załatwiona w terminie późniejszym, do dnia 13.03.2012 r.

- z zebranych w powyższym postępowaniu danych wynika ponadto, że na terenie działek o numerach ewidencyjnych 6/2 i 8/1 realizowana jest obecnie budowa siedmiokondygnacyjnego budynku biurowo-usługowego nr 1 z trzykondygnacyjnym parkingiem podziemnym (422 m.p.) i parkingami (32 m.p.). Przedsięwzięcie niniejsze otrzymało już w ramach odrębnego postępowania decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OS.V/7684-238/09 z dnia 02.09.2009r. oraz decyzję znak: OS.V/7684-475/09 z dnia 22.06.2010r. zmieniającą ostateczną decyzję OS.V/7684-238/09. W przypadku realizowanego przedsięwzięcia, dokumentem zawierającym podstawowe informacje o przedsięwzięciu i jego oddziaływaniu na środowisko jest karta informacyjna przedsięwzięcia sporządzona przez Annę Mihułkę ATMOTERM Inżynieria Środowiska Sp. z o.o., ul. Hoża 66/68, 00-682 Warszawa w marcu 2010 r.

Obydwa dokumenty, podobnie jak wydane zezwolenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku (...) podlegają udostępnianiu przez Wydział Ochrony Środowiska, na zasadach określonych w ustawie.

2.

W związku z przewidzianą inwestycją w Wydziale Ochrony Środowiska prowadzone były 3 postępowania dotyczące zieleni:

- 1) Postępowanie nr OS.III/6131-1-141/11 w sprawie wydania zezwolenia na usunięcie drzew kolidujących z budową budynku biurowo-usługowego z podziemnym garażem przy ul. Grunwaldzkiej 182/196 (narożnik ul. Babimojskiej). Postępowanie to prowadzone było na wniosek 2BUILD Sp. z o.o. i zakończyło się wydaniem w dniu 21.03.2011 r. decyzji zezwalającej wnioskodawcy na usunięcie 13 drzew z nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Grunwaldzkiej 182/196/narożnik ul. Babimojskiej (działka nr 6/2, arkusz 33, obręb Junikowo). W zezwoleniu ustalono opłatę w wysokości 575.418,20 zł. z tytułu usunięcia drzew, którą odroczone na okres 3 lat, pod warunkiem posadzenia w terminie

do 30.11.2013 r. - 97 nowych drzew na terenie tej nieruchomości celem zrekompensowania ubytku w zadrzewieniu.

- 2) Postępowanie nr OS.III/6131-1-292/11 w sprawie wydania zezwolenia na usunięcie drzew przy ul. Grunwaldzkiej 182/196 (narożnik ul. Babimojskiej). Postępowanie to prowadzone było również na wniosek 2BUILD Sp. z o.o. i zostało zakończone wydaniem w dniu 30.05.2011 r. decyzji zezwalającej wnioskodawcy na usunięcie 8 drzew (topoli gatunków nierodzimych, wszystkich o obwodach pni powyżej 100 m) z nieruchomości położonej przy ul. Grunwaldzkiej 182/196/Babimojskiej (działka nr 6/2, arkusz 33, obręb Junikowo). W zezwoleniu ustalono opłatę w wysokości 175.705,45 zł z tytułu usunięcia drzew, której nie pobiera się, pod warunkiem posadzenia w celu zrekompensowania ubytku w zadrzewieniu, w nieprzekraczalnym terminie do 30.11.2012 r. (t.j. do końca najbliższego sezonu wegetacyjnego) 16 nowych drzew (brzoź pożytecznych odmiany „Doorenbos”) na terenie nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej 182/196, zgodnie z przedłożonym projektem nasadzeń. Pytanie Pani Radnej dotyczy zezwolenia na wycinkę topoli udzielonego powyższą decyzją.
- 3) Postępowanie nr OS.III/6131-1-522/11 w sprawie wydania opinii o możliwości usunięcia drzew/krzewów z działek gruntu oznaczonych w ewidencji numerami: 6/1, 6/3, 7/3 i 8/2, arkusz 33, obręb 36 Junikowo. Postępowanie to prowadzone było na wniosek GREJ Sp. z o.o. i zakończyło się wydaniem w dniu 26.07.2011 r. pozytywnej opinii.

Niezależnie od powyższego informuję, że w projekcie mpzp dla terenu w rejonie ul. Babimojskiej wprowadzono zapisy mające na celu ochronę istniejącej zieleni m.in. *„ochronę istniejącej zieleni wysokiej, a w szczególności zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień na terenach 4U, 1ZP i 2KD-D, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie”*.

3.

Koszt budowy drogi oraz koszty wykupu gruntów prywatnych pod projektowaną drogę, w projekcie planu oznaczoną symbolem **2KD-L** określono w oparciu o założenia przyjęte w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Babimojskiej w Poznaniu. Zaznaczyć należy, że celem

ww. prognozy jest określenie potencjalnych kosztów i przychodów, które mogą być skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione wartości mogą być obarczone błędem wynikającym z nieprzewidywalności cen rynkowych, zmienności uwarunkowań i regulacji prawnych, a także niemożliwością określenia na tym etapie pełnego zakresu niezbędnych robót budowlanych. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi szacunkowymi określonymi przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu. W związku z powyższym podane wartości są danymi przybliżonymi i nie mogą stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Uwzględniając powyższe oszacowano koszt budowy drogi na około 1 500 000 zł, natomiast koszt wykupu gruntów prywatnych na około 3 000 000 zł.

Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakłada konieczności bezpośredniego informowania właściciela terenu o planowanym przeznaczeniu. Jednak umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu m.in. na etapie wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu w ustawowo określonym terminie udostępniany jest w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ul. Prusa 3, 60-819 Poznań, a także na stronie internetowej MPU. Ponadto, osoby zainteresowane mają okazję zapoznać się z założeniami do projektu oraz projektem mpzp na konsultacjach społecznych, które dla przedmiotowego terenu przeprowadzono w dniach 20 kwietnia 2010 r. i 6 września 2011 r.

Przebieg projektowanej drogi **2KD-L** wynika z połączenia z istniejącą ulicą Babimojską oraz z łącznicą planowanego węzła III ramy komunikacyjnej. Wschodnie połączenie drogi **2KD-L** z ulicą Babimojską zostało zlokalizowane biorąc pod uwagę względy geometryczne, a tym samym najbardziej korzystne połączenie dróg na skrzyżowaniu, czyli pod kątem 90 stopni. Rozwiązanie takie wymaga wprowadzenia drogi częściowo na działkach nr 6/3 oraz 7/3. Z kolei o lokalizacji drogi **2KD-L** po zachodniej stronie decydowały warunki geometryczno – wysokościowe połączenia z łącznicą planowanego węzła trzeciej ramy komunikacyjnej oraz położenie budynku (siedziby Zespołu Szkół Mechaniki Precyzyjnej).

Firma Grej Sp. zo.o. złożyła w dniu 12 stycznia 2012 r. pismo do Prezydenta Miasta Poznania, w którym zadeklarowano zainteresowanie zrealizowaniem własnym kosztem i staraniem ww. inwestycji drogowej.

4.

Aktualnie projekt planu został skierowany na podstawie art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do opiniowania i uzgodnień, i może być zmieniany tylko w zakresie jaki wynikać będzie z otrzymanych opinii i uzgodnień.

Kolejnym etapem, na którym możliwe będzie wprowadzanie zmian do projektu mpzp jest etap wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag. Wymaga to jednak złożenia w ustawowo określonym terminie uwagi dotyczącej rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5.

Odpowiadając na pytanie "dlaczego zapisy dla zabudowy usługowej (PIXEL) różnią się w stosunku do zapisów dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej" wyjaśniam, że teren 4U położony jest wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej ul. Grunwaldzkiej w związku z powyższym jest predestynowany do bardziej intensywnego zagospodarowania. Wprowadzenie tego typu zabudowy usługowej realizuje zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania w zakresie sprecyzowania i wyznaczenia tzw. miejsc szczególnych – „bram miasta” poprzez realizację zabudowy podkreślającej rangę ulicy wlotowej do miasta – głównej arterii komunikacyjnej. Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się zasadą, że na obrzeżach obszaru objętego planem (od strony ul. Grunwaldzkiej oraz od strony Osiedla Kopernika) zaproponowano bardziej intensywne zagospodarowanie nawiązujące do zainwestowania terenów sąsiednich, przy jednoczesnym „wyciszaniu” zabudowy wewnątrz obszaru objętego planem – wzdłuż ul. Smardzewskiej. Takie założenie sprzyjać będzie wykreowaniu miejsca przyjaznego do życia zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, a jednocześnie pozwala na harmonijne wkomponowanie przedmiotowego terenu w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Podkreślić należy również, że zmniejszenie intensywności zabudowy przy ul. Smardzewskiej jest zgodne z wnioskami składanymi przez mieszkańców do projektu mpzp, w których to postulowano wzdłuż ul. Smardzewskiej wprowadzenie zabudowy ekstensywnej, nawiązującej charakterem

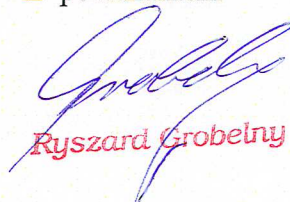
do willowych tradycji przedmiotowego obszaru z niewielkimi budynkami typu willa miejska oraz wysokim udziałem terenu biologicznie czynnego.

Ponadto, niewłaściwe jest porównywanie parametrów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, która oprócz funkcji zamieszkania powinna gwarantować również miejsce do wypoczynku dla mieszkańców. W związku z powyższym jej intensywność powinna być mniejsza.

6.

W projekcie planu dopuszczono lokalizację miejsc postojowych w ulicy Babimojskiej, niezależnie od powyższego projekt planu nakazuje zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej zgodnie z przyjętym normatywem postojowym.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

WZ 10-100
POZNANIA
ul. Długołęcka
60-112
tel. 61-876-40-50

Miejska Pracownia Urbanistyczna
ul. Bolesława Prusa 3
60-819 Poznań

Dotyczy: MPU-Z3/7322-300/Jb/10
4217/11

3008/11-2803

W odpowiedzi na pismo z dnia 1 sierpnia w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej” w Poznaniu, Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania przekazuje uwagi i wnioski do przedmiotowego dokumentu, w następującym zakresie:

1. Gospodarki odpadami i ochrony powierzchni ziemi:

- 1/ nakaz utrzymania jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów jakości gleby i ziemi (zgodnie z rozporządzeniem MŚ z dnia 09.09.2002r.
w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi Dz.U.02.165.1359)
 - 2/ nakaz doprowadzenia jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, jeżeli nie są one dotrzymane
 - 3/ nakaz ograniczania zmian naturalnego ukształtowania
 - 4/ masy ziemne wykorzystywane w pracach ziemnych powinny spełniać standardy jakości właściwe dla miejsca ich wykorzystywania
 - 5/ nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych w trakcie prac budowlanych w granicach terenu, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- w zakresie powierzchni ziemi:
 - należy zagospodarować odpady zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym planami i programami z zakresu ochrony środowiska,
 - miejsca magazynowania wyznaczyć w sposób umożliwiający ich segregację „u źródła” na poszczególne frakcje zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - miejsca magazynowania odpadów w obrębie terenów usługowych powinno zostać wyposażone w szczelną posadzkę z odprowadzeniem wód opadowych w sposób zorganizowany i spełnić dodatkowe warunki określone przepisami szczególnymi.

2. Ochrony powietrza:

W niżej wymienionym § należy dodać wyraz kotłów:
w § 5 ust 7.

3. Ochrony przyrody:

Dopuszczalne jest usuwanie gniazd ptaków chronionych przy spełnieniu następujących warunków:

- czas - w okresie od 16 października do końca lutego;
- miejsce – na terenie obiektów budowlanych lub terenach zieleni;
- przyczyna – względy bezpieczeństwa lub sanitarne.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237):

- zabrania się niszczenia gniazd, jaj i piskląt gatunków ptaków prawnie chronionych, jak również niszczenia ich siedlisk, ostoi i innych schronień (np. w szczelinach elewacji i stropodachach modernizowanych obiektów);
- zabrania się zamykania istniejących otworów wentylacyjnych, będących głównym siedliskiem lęgowym jerzyka;
- w przypadku stwierdzenia wykorzystywania przez ptaki (m.in. jerzyki) otworów stropodachów budynków, otwory te powinny pozostać otwarte do momentu zakończenia lęgów i opuszczenia ich przez ptaki, jednak po zakończeniu prac remontowych i modernizacyjnych należy odtworzyć miejsca lęgowe ptaków (oraz tworzyć w ramach rekompensaty nowe miejsca lęgowe) poprzez zawieszanie odpowiednich skrzynek lęgowych na budynkach.

Otrzymują:

1. Adresat

✓ 2. Aa

Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU

dr Piotr Szczepanowski

Sprawę prowadzi:

Katarzyna Kaczmarek

tel. 061 878-4087

30.08.11 *[signature]*
30.08.11