

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XV/118/VII/2015
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 14 lipca 2015r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu.**

1. Teren objęty uchwałą położony jest w północno-zachodniej części Poznania, w większości w rejonie zabudowy mieszkaniowej osiedla Strzeszyn, a częściowo po stronie osiedla Podolany. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 82 ha, położony pomiędzy ulicami: Hezjoda, Literacką, W. Gombrowicza (na fragmencie stanowiącym przedłużenie ul. Horacego), Koszalińską, Lutycką i Szczawnicką.

2. Do prac nad planem przystąpiono na podstawie uchwały XVII/185/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu, sporządzenie planu umożliwi zaplanowanie – przy udziale społeczeństwa – wykorzystania gruntów Miasta Poznania dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego, przy jednoczesnym zabezpieczeniu terenów pod niezbędne inwestycje celu publicznego, zaplanowanie przestrzeni publicznych, zieleni i terenów sportowo-rekreacyjnych. Ponadto plan umożliwi zaplanowanie szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych, w tym połączeń pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi Strzeszyna i Podolan.

3. Przeważająca część analizowanego obszaru jest obecnie niezabudowana. Zajmują ją tereny pól uprawnych, łąk i nieużytków. W północno-zachodniej części terenu, wzdłuż ulic: M. Wańkowicza, W. Gombrowicza i Literackiej, znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, częściowo z usługami oraz budynek kościoła wraz z budynkami parafialnymi. W części północno-wschodniej znajduje się nowy budynek szkoły. W pobliżu tej zabudowy znajdują się dwa zbiorniki retencyjno-podczyszczające na przebiegu cieką Wierzbak. Przez wschodnią część terenu przebiega linia kolejowa nr 354 relacji Poznań – Piła. W części

południowo-wschodniej znajduje się teren produkcyjno-usługowy, na którym znajduje się sortownia kruszyw oraz wytwórnia betonu. W skrajnej wschodniej części terenu – przy ul. Szczawnickiej – zlokalizowany jest teren magazynowo-usługowy.

4. Plan odpowiada idei zrównoważonego rozwoju oraz jest spójny z założeniami Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030 (2013 Aktualizacja – uchwała Nr LX/929/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r.), poprzez realizację celów strategicznych i pośrednich m.in. „Poprawa jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta” oraz „Zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania”. Wskazane cele realizowane są przez szereg programów strategicznych, w tym poprzez program „Mieszkajmy w Poznaniu”, który ma na celu zatrzymanie trendu odpływu mieszkańców poprzez: podjęcie działań prowadzących do przygotowania szerokiej oferty mieszkaniowej dla kluczowych grup odbiorców, zwrócenie uwagi na kreowanie i eksponowanie zalet wynikających z zamieszkania w mieście. Program ma pomóc w kształtowaniu przekonania wśród mieszkańców Poznania oraz osób spoza miasta, że stolica Wielkopolski jest miejscem wygodnym i przyjaznym do zamieszkania oraz prowadzenia działalności gospodarczej, zapewniającym sprzyjające warunki przestrzenne i techniczne do realizacji potrzeb mieszkaniowych różnych grup społecznych.

5. Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) na obszarze opracowania planu miejscowego wskazuje:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- U/P – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów;

2) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

- kdZ.2 – tereny dróg zbiorczych – ulica Literacka, ulica Koszalińska i ulica Szczawnicka,
- kk.7 – tereny kolejowe.

Ponadto wskazano elementy układu transportowego istotne dla systemu, tj. stację kolejową oraz parking P&R.

6. W związku z powyższym stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu sporządzono

nie naruszając ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

7. Głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów obecnie niezagospodarowanych, poprzez określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych. Plan wprowadza przekształcenia na terenach niezagospodarowanych oraz na terenach istniejącej działalności produkcyjnej, tj. wytwórni betonu oraz sortowni kruszyw.

Na obszarze opracowania wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach wzdłuż ul. Literackiej i dalej w kierunku osiedla wojskowego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz teren usług (opieki społecznej lub zdrowia). Tereny usługowe zlokalizowano w pasie wzdłuż ulic Koszalińskiej i Lutyckiej. Plan utrzymuje istniejące przeznaczenie na terenach zabudowy usługowej – oświaty oraz sakralnej. Tereny zabudowy uzupełniono terenami zieleni urządzonej. Po wschodniej stronie torów kolejowych wyznaczono tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej.

Wyznaczono również tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, teren kolei oraz tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki i kanalizacji.

Dzięki szczegółowo określonym liniom rozgraniczającym oraz parametrom zabudowy w planie stworzono strukturę o czytelnym układzie przestrzennym.

8. 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.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości 48 829 300 zł (przy założeniu 100% sprzedaży gruntów miejskich i maksymalnym zainwestowaniu terenu). Dodatni wynik finansowy wynika ze sprzedaży gruntów oraz wzrostu podatku od gruntów oraz powierzchni użytkowej, który spowodowany będzie zainwestowaniem terenów.

9. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

10. W ramach niewymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacji społecznych zorganizowano w czasie opracowywania projektu miejscowego planu 2 spotkania z mieszkańcami w dniach: 27 października 2011 r. oraz 12 września 2013 r.

11. W terminie od 30 lipca 2014 r. do 29 sierpnia 2014 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się w dniu 28 sierpnia 2014 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 12 września 2014 r., wpłynęło 1 pismo z sześcioma uwagami. Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 2 października 2014 r. postanowił uwzględnić dwie uwagi w całości, jedną w części. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

12. W terminie od 11 lutego 2015 r. do 12 marca 2015 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się w dniu 11 marca 2015 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 26 marca 2015 r., wpłynęło 5 pism zawierających łącznie 16 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 16 kwietnia 2015 r. postanowił nie uwzględnić 6 uwag, natomiast 10 uwzględnić. Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu stworzy podstawy prawne do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu w sposób sprzyjający zachowaniu charakteru osiedla mieszkaniowego, zapewni obsługę terenu siecią dróg publicznych i wewnętrznych, a także pozwoli na stworzenie spójnego zespołu urbanistycznego oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

14. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.