

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXII/1140/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 6 lutego 2018r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok 10,56 ha i położony jest we wschodniej części Poznania, w rejonie ulicy Bałtyckiej i Gnieźnieńskiej. Analizowany obszar graniczy od południa z ulicą Gnieźnieńską, którą częściowo obejmuje granica planu, od północy z ulicą Bałtycką, która jest poza granicą planu, od zachodu z zabudową usługowo-producyjną, terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenami zieleni nieurządzonej, a od wschodu z terenami zieleni nieurządzonej i zabudową usługowo-producyjną.
2. Teren objęty planem jest w dużej części zagospodarowany. Ze wschodu na zachód przecina go rzeka Główna. Na terenie zlokalizowane są obiekty produkcyjne, magazynowe i usługowe należące do jednego właściciela.
3. Uchwałą Nr XX/259/VI/2011 w dniu 8 listopada 2011 r. Rada Miasta Poznania przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu. Na rzeczonym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w rejonie ulic Gnieźnieńskiej i Bałtyckiej w Poznaniu z 1999 roku. Do sporządzania mpzp „Bałtycka – Gnieźnieńska” w Poznaniu przystąpiono w kontekście wniosków z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzonej zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), stanowiącej załącznik do uchwały Rady Miasta Poznania Nr LXXV/1031/V/2010 z dnia 6 lipca 2010 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przytoczonej uchwale stwierdzono brak zgodności z obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego mpzp z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uchwale Rady Miasta

Poznania Nr LXVI/1043/VI/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, potwierdzono brak zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Ustalenia planu wpisują się w obowiązującą obecnie „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), która w przyjętym priorytecie nr 1 „Silna Metropolia” zakłada rozwijanie spójności Metropolii Poznań oraz zwiększanie jej roli na arenie międzynarodowej poprzez rozwój powiązań instytucjonalno-gospodarczych w sieciach regionalnych, krajowych i globalnych poprzez m.in. wzmocnienie pozycji Poznania jako silnego ośrodka biznesu i nowoczesnych technologii. Natomiast w priorytecie nr 2 „Nowoczesna przedsiębiorczość” zakłada rozwijanie w Poznaniu zróżnicowanej, silnej i nowoczesnej gospodarki poprzez m.in. rozwój i wsparcie lokalnych centrów innowacji i biznesu.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była częściowo w czasie obowiązywania „Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja” (uchwała Nr LXII/929/VI/2013 Rady Miasta Poznania z 10 grudnia 2013 r.). Ustalenia projektu planu miejscowego wpisywały się w rzeczoną strategię. Jednym z wyzwań strategicznych dla Miasta Poznania określonych w ww. Strategii była „Konkurencyjna gospodarka”. Składały się na nią wyzwania: „Silny ośrodek gospodarczy ze znaczącą rolą firm rodzimych, wysoką wydajnością pracy i innowacyjnością, usieciowieniem wewnętrznym i zewnętrznym, wykorzystujący kapitał wiedzy oraz konkurujący z powodzeniem na rynku globalnym”. Wśród mocnych stron dla tego wyzwania pojawiła się „wysoka wydajność pracy w sektorze przemysłu oraz handlu”.

Wyznaczając tereny pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnej, plan umożliwia budowanie silnego ośrodka gospodarczego.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), które na obszarze opracowania planu miejscowego w większości wskazuje teren pod zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów (U/P), a w części wyłącza z zabudowy i przeznacza pod tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, nieużytki, tereny zadrzewione, wody powierzchniowe (ZO). Ponadto Studium, w zakresie komunikacji, wyznacza ulicę zbiorczą (kdZ.2), której rolę pełnić ma ulica Gnieźnieńska. W Studium wskazano także przebieg

napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV oraz ustalono wysokość zabudowy jako niską i średniowysoką.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była częściowo w czasie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z 18 stycznia 2008 r., które wskazywało następujące kierunki: P2n tj. tereny zabudowy niskiej: zakładów przemysłowych, w tym wysokich technologii baz, składów, hurtowni, półhurtowni i innej działalności gospodarczej oraz zakładów recyklingu i baz technicznych, ZKO tj. tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze – współtworzące klinowo-pięścieniowy system zieleni oraz KZ.004.2 tj. ulica klasy zbiorczej układu podstawowego.

Po uwzględnieniu powyższego, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

6. Zgodnie z założeniami plan ma dostosować zapisy do obowiązujących przepisów prawa i jednocześnie pozwolić na zachowanie i dalszy rozwój przestrzenny funkcji usługowych i produkcyjnych (ozn. U/P), jednocześnie zachowując korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Głównej oraz zielen wokół zbiornika wodnego w zachodniej części planu (ozn. ZO, ZO/ZZ i WS). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania opierają się na istniejącym układzie komunikacyjnym (ul. Gnieźnieńska). W projekcie planu nie wyznaczono nowych terenów komunikacji, z uwagi na charakter funkcji oraz sytuację własnościową na terenie planu (jeden właściciel). Do planu wprowadzono również liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Plan w sposób szczegółowy określił ograniczenia i zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń oraz elementy sieci infrastruktury technicznej.

Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę, iż tereny przeznaczone pod funkcję U/P są w znacznym stopniu zainwestowane i należą do jednego właściciela, który deklaruje chęć rozbudowy budynków produkcyjnych w ramach spójnego przestrzennie obszaru zakładu. W związku z powyższym uznano, że nie wystąpiły przesłanki dla ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym.

Nowe elementy zagospodarowania uwzględniają wymogi ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni. Nowa zabudowa

umożliwić będzie przyszłym użytkownikom (pracownikom) maksymalne wykorzystanie funkcjonującego, w przyległej od strony południowej drodze publicznej, transportu zbiorowego (autobusowego) jako podstawowego środka transportu. Wyznaczając minimalny normatyw parkingowy wzięto w planie pod uwagę potrzeby osób z niepełnosprawnościami, uwzględniając miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenie 2U/P dopuszczono lokalizację żłobka, przedszkola lub klubu dziecięcego, który obecnie funkcjonuje na terenie zakładu produkcyjnego.

7. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Na wniosek właściciela terenu U/P, w planie zawarto zapisy ustalające lokalizację parkingu na terenie drogi publicznej (KD-Z), który ma być kontynuacją już istniejącego parkingu po wschodniej stronie granicy planu. Parking ten ma umożliwić efektywniejszą obsługę znajdującego się na terenie 2U/P przedszkola zakładowego.

8. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. Nie występują również na jego terenie grunty leśne, które wymagałyby uruchomienia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W planie uwzględniono bliskość dawnego użytku ekologicznego „Główna” oraz zapewniono ciągłość korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki głównej poprzez wyznaczenie terenów wyłączonych z zabudowy (WS, ZO, ZO/ZZ), wprowadzenie na terenach U/P stref zieleni oraz wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego, na rysunku planu zaznaczono strefę stanowiska archeologicznego. Plan w takim kształcie uzyskał uzgodnienie z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

9. W planie uwzględniono również wymagania ochrony środowiska poprzez m.in.:

- 1) zachowanie terenów zieleni, w tym zieleni wysokiej, zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia terenów oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych;
- 2) ustalenie wymagań dotyczących komfortu akustycznego;
- 3) zapisy pozwalające ograniczyć emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wskazano granice obszarów

szczególnego zagrożenia powodzią, jak również granicę obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie.

11. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa plan uwzględnia wnioski Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego dotyczące zakazu lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej, wymagających zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

12. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto zakazano lokalizacji nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym również sieci szerokopasmowej.

W związku z wnioskiem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz pisma z Areoklubu Poznańskiego im. Wandy Modlibowskiej mpzp uwzględnia obowiązujące nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Poznań/Kobylnica wynoszącej od 140 do 160 m n.p.m.

13. 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:

1) „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której podkreślono kontynuację ustaleń planu obowiązującego poprzez ustalenia projektu planu w zakresie ochrony elementów składowych środowiska oraz wykazano, iż ustalenia projektu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;

2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, w której wykonana analiza skutków finansowych (styczeń 2017 r.) wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 226 tys. zł (wartość netto NPV). Plan generuje koszty związane z wykupem gruntów (20 000 zł) i budową ścieżki rowerowej (262 800 zł).

14. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka – Gnieźnińska” w Poznaniu jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania, będącej załącznikiem do uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LXVI/1043/VI/2014

RMP z dnia 29 kwietnia 2014 r.). Wskazała ona w pkt 7.4 na konieczność doprowadzenia do uchwalenia możliwie największej ilości sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych miasta. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka – Gnieźnińska” w Poznaniu spełnia wnioskowany cel, o którym mowa w ust. 3 niniejszego uzasadnienia.

15. 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 odpowiednio 19 stycznia 2012 r. oraz 24 listopada 2015 r. Na I konsultacjach przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu mpzp oraz zebrano sugestie dotyczące rzeczoności obszaru, a na II konsultacjach przedstawiono założenia projektowe.

16. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał właściwe opinie i niezbędne uzgodnienia, w wyniku których do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko zostały wprowadzone niezbędne zmiany. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22 listopada do 20 grudnia 2017 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 27 listopada 2017 r. Na tym etapie projekt planu miejscowego udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej - www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do dnia 3 stycznia 2017 r., wpłynęło 1 pismo od właściciela terenów U/P, zawierające 1 uwagę. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o uwzględnieniu rzeczoności uwagi. Rozstrzygnięcie Prezydenta nie wymagało kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag (na której z uwagi na uwzględnienie jedynej uwagi do projektu mpzp nie znajdowały się żadne pozycje) i załącznikami.

17. W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

18. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnińska” w Poznaniu pozwoli na zachowanie i rozwój przestrzenny funkcji usługowych lub produkcyjnych oraz umożliwi utrzymanie oferty pod inwestycje produkcyjno-usługowe w Poznaniu. Również w dalszej perspektywie, po uchwaleniu planu,

spodziewany jest wzrost podatków od nieruchomości, utrzymanie lub zwiększenie liczby miejsc pracy i poprawa konkurencyjności miasta na tle Metropolii Poznań oraz w stosunku do innych miast w Polsce.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz