

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXV/1190/VI/2014
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 4 listopada 2014r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Os. Stare Żegrze” w Poznaniu.**

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 58 ha. Położony jest na Górnym Tarasie Rataj i obejmuje swoim zasięgiem os. Stare Żegrze wraz z zabudową przy ul. Milczańskiej oraz między ul. Bobrzańską a ul. Bolesława Krzywoustego.

Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XLII/637/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 11 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Os. Stare Żegrze" w Poznaniu. Do planu przystąpiono na wniosek jednego z radnych Miasta Poznania dotyczący objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów wszystkich osiedli ratajskich. Ze względu na liczne postępowania o zwrot nieruchomości na wniosek poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców i związane z tym zagrożenia dla ładu przestrzennego osiedli, teren os. Stare Żegrze został uznany za jeden z pierwszych do objęcia planem miejscowym.

Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja” (uchwała Nr LXII/929/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r.), która w przyjętych celach strategicznych w programie „Mieszkajmy w Poznaniu” zakłada poprawę jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta oraz zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania. Ponadto strategia stwierdza, że przestrzeń miasta Poznania obejmuje wiele unikatowych i wartościowych elementów wynikających z systematycznej i wieloletniej implementacji długookresowych założeń urbanizacyjnych. Obecne działania Miasta powinny koncentrować się na zapewnieniu trwałości tych rozwiązań i utrzymaniu takich unikatowych lub wartościowych elementów, jak układ urbanistyczny osiedli modernistycznych.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjęte uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.,

wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju – tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i teren zabudowy usługowej (U) oraz kierunek rozwoju układu podstawowego dróg. Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była w czasie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r., którego ustaleń ww. projekt planu nie naruszał.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Os. Stare Żegrze” w Poznaniu ustala dla 19 terenów jako podstawowe – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości od III do XII kondygnacji oraz dla 14 terenów funkcję zabudowy usługowej, w tym tereny przeznaczone wyłącznie pod usługi: oświaty, sakralne, opieki społecznej czy ochrony przeciwpożarowej. Ponadto, uzupełniająco dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, w centralnej części osiedla wyznacza się teren sportu i rekreacji, w ramach którego dopuszczono lokalizację nie więcej niż 2 budynków sportowo-rekreacyjnych lub parku. Dla obsługi komunikacyjnej plan wydzielił, w większości istniejące, drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, w tym 2 tereny, na których dopuszczono lokalizację garaży wielokondygnacyjnych, w celu zlikwidowania deficytu miejsc postojowych, na który skarżyli się mieszkańcy osiedla.

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której sporządzone zostały prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także przedstawia rozwiązania alternatywne, jakie były rozpatrywane w trakcie prowadzenia prac projektowych nad planem miejscowym.

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie dochodu około 434 tys. zł. Dodatni wynik finansowy wynika przede wszystkim z możliwości sprzedaży gruntów miejskich, znajdujących się na terenie planu.

W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu mpzp „Os. Stare Żegrze” w Poznaniu zorganizowano 2 spotkania z mieszkańcami, z przedstawicielami Rady Osiedla, jak również z innymi zainteresowanymi stronami. Główne tematy poruszane na konsultacjach dotyczyły: niedogęszczania osiedla modernistycznego nową zabudową wielorodzinną i nowymi wolno stojącymi obiektami handlowymi, problemu z miejscami parkingowymi oraz braku terenów

sportowo-rekreacyjnych. Plan miejscowy uwzględnił wszystkie wymienione powyżej kwestie.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Ze względu na warunkowe uzgodnienie Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu, do projektu planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 49 m.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się w dniu 2 lipca 2014 r. W ustawowym terminie, tj.: do dnia 7 sierpnia 2014 r. wpłynęło 5 pism z uwagami. W dniu 28 sierpnia 2014 r. Prezydent Miasta Poznania uwzględnił 3 uwagi, nie uwzględnił 12, w tym 2 częściowo. Uwagi uwzględnione dotyczyły: niedopuszczenia bezpośredniego dostępu dla samochodów z terenu 7MW do terenu 2KDWpp, podziału terenu 10KDWxs na dwa odrębne tereny KDWxs, w celu ograniczenia dostępu do terenu US do istniejącego dojazdu oraz wydzielenia terenu 15KDWxs jako wyłącznego dojazdu do terenu 1KDWpp. Należy tu podkreślić, że teren 15KDWxs stanowi fragment istniejącej drogi wewnętrznej na terenie 9MW i droga była możliwa do realizacji już w chwili wyłożenia planu do publicznego wglądu, poprzez zapis o dopuszczeniu na terenie 9MW lokalizacji dróg wewnętrznych. W związku z powyższym uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

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.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Os. Stare Żegrze” w Poznaniu pozwoli na utrwalenie skończonej struktury urbanistycznej osiedla modernistycznego oraz zapobiegnie niekontrolowanemu dogęszczaniu osiedla zabudową mieszkaniową. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.