

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LVI/863/VI/2013
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 24 września 2013r.

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

1. Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części **Poznania**, w dzielnicy Grunwald. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi **około 34 ha**. Planem obejmuje się obszar położony między ulicami: **Marcelińską, St. Przybyszewskiego, Grunwaldzką i P. Włodkowica.**

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **GRUNWALD część B** w Poznaniu wywołany został uchwałą Nr **LXIX/936/V/2010** Rady Miasta Poznania z dnia 16 marca 2010 r. Do planu przystąpiono 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**, określenie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania **terenu**, które pozwolą na stworzenie spójnego pod względem urbanistycznym osiedla. Dodatkowo, plan miał na celu określenie sposobu zagospodarowania terenu, na którym postępować będzie rozwój szpitala wraz z jego częścią dydaktyczną, w taki sposób, by przy określeniu szczegółowych parametrów zabudowy możliwe było wytworzenie przestrzeni optymalnie zagospodarowanej, wpisującej się w istniejącą strukturę Grunwaldu.

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. W planie zawarto zapisy służące ochronie willowego charakteru osiedla poprzez stosowne parametry zabudowy i ustalenia sposobu zagospodarowania terenów.

Ponadto Poznań, będący miastem **metropolitalnym** o silnej gospodarce i wysokiej jakości **życia**, opiera swój rozwój na wiedzy, stąd ważnym celem jest również rozwój ośrodków akademickich. W ramach wyznaczonego w planie terenu, możliwy będzie rozwój funkcji **zdrowia**, w tym szpitala i szkolnictwa wyższego. Jego realizacja przyczyni się do spełnienia celu wskazanego w programie „Akademicki i naukowy Poznań” (podnoszenie jakości **kształcenia**, umiędzynarodowienie badań, rozwój kierunków kluczowych dla **Poznania**, centra zaawansowanych technologii). Rozwój uczelni wraz z zapleczem naukowo-badawczym przyczyni się w ramach współpracy z przedsiębiorstwami do wzrostu konkurencyjności i **innowacyjności** firm.

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 oraz pod zabudowę **średniowysoką**, usługową; utrzymuje dla nich istniejące funkcje **ogólnomiejskie**. Studium, w zakresie **komunikacji**, wyznacza ulicę główną (ulicę Grunwaldzką) oraz drogi rowerowe kategorii I i II. Dodatkowo część obszaru przy ulicy Grunwaldzkiej została wskazana do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu **ponadlokalnym** dla Centrum **Dydaktyczno-Klinicznego** Uniwersytetu Medycznego. 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. Cały obszar wskazany jest w Studium jako obszar cenny kulturowo objęty formą ochrony zabytków - Zespół urbanistyczno-architektoniczny najstarszych **dzielnic** miasta - Ostroróg.

5. W związku z powyższym stwierdza się, że miejscowy plan **zagospodarowania** przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część B 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 B w Poznaniu jest ochrona i zachowanie zabudowy **mieszkaniowej** jednorodzinnej o willowym charakterze, a także poprawa jakości życia mieszkańców poprzez

uniemożliwienie lokalizowania w chaotyczny sposób zabudowy usługowej **po między** 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 Grunwaldzkiej i Marcelińskiej, z uwagi na uwarunkowania akustyczne oraz zaistniałe przekształcenia wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dodatkowo, w planie wyznaczono teren zabudowy usługowej - sakralnej oraz tereny zabudowy usługowej, jako zachowanie istniejącej zabudowy. Wzdłuż tych samych głównych ciągów **komunikacyjnych**, z uwagi na istniejące zagospodarowanie, wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a ponadto dopuszczono zachowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy na terenach zabudowy jednorodzinnej, oraz z możliwością rozbudowy lub nadbudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. W rejonie ulicy Marcelińskiej, **Przybyszewskiego** i Grunwaldzkiej wyznaczono teren zabudowy usługowej - usług zdrowia lub szkolnictwa wyższego. Wyznaczono również tereny komunikacji oraz infrastruktury. Przyjęte w planie rozwiązania opierają się na istniejącym układzie komunikacyjnym. Dla ulicy Rycerskiej ze względu na ograniczenia terenowe dopuszczono przeniesienie trasy rowerowej na ulicę Grochowską położoną poza granicami planu; rozwiązanie takie możliwe jest przy zachowaniu zgodności ze studium.

Ze względu na fakt, iż obszar stanowi Zespół **urbanistyczno-architektoniczny** najstarszych dzielnic miasta - **Ostroróg**, ustalenia planu chronią 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 i nachylenia połączy dachowych, detali architektonicznych elewacji, charakterystycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz charakterystycznych podziałów elewacji. Dodatkowo zespół budynków Szpitala - Kliniki im. H. Świącickiego, wpisany jest do rejestru zabytków decyzją nr A205.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru zagwarantuje utrzymanie ładu przestrzennego, zachowanie willowego charakteru dotychczasowej zabudowy oraz optymalnego zagospodarowania nowego pola inwestycyjnego, jakim jest teren wskazany dla rozwoju funkcji zdrowia, w tym szpitala i szkolnictwa wyższego.

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.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała w okresie **10-letnim** dodatni wynik finansowy **przedsięwzięcia** na poziomie zysku **511 535 zł**. Dodatni wynik finansowy wynika ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków oraz przychodu ze sprzedaży niewielkich gruntów miejskich inwestorom.

8. Projekt planu dla obszaru GRUNWALD część B w Poznaniu uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia. Opinie do projektu planu zebrane zostały w terminie od 18 marca do 8 kwietnia 2013 r., **natomiast** uzgodnienia w terminie od 19 marca do 9 kwietnia 2013 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 2 lipca 2013 r. do 31 lipca 2013 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowego odbyła się 18 lipca 2013 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu **wyłożenia**, tj. do 14 sierpnia 2013 r., wniesiono do projektu planu 2 **pisma**, zawierające 7 uwag, z których 6 zostało uwzględnionych, a 1 uwaga została częściowo nieuwzględniona przez Prezydenta. Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

11. Prezydent Miasta **Poznań**, 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, umożliwi zachowanie istniejącego układu urbanistycznego oraz umożliwi w sposób kontrolowany rozwój funkcji **zdrowia**, w tym szpitala i **szkolnictwa** wyższego. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część B 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA POZNAŃ

Grzegorz Gąsior