

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXIV/1002/VI/2014
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 18 marca 2014r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 30 ha i położony jest w zachodniej części miasta Poznania. Planem obejmuje się teren położony w rejonie ulic: Grunwaldzkiej, Rumuńskiej, Jugosławiańskiej, Babimojskiej, Smardzewskiej i Jawornickiej.
2. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej w Poznaniu wywołane zostało uchwałą Nr LXXII/991/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 11 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej w Poznaniu. Przystąpienie do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w związku z wnioskiem złożonym przez firmę Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. Inwestor wystąpił z wnioskiem o sporządzenie planu z powodu planowanego zagospodarowania terenu po wyburzeniu zabudowy przemysłowej, położonego przy ul. Grunwaldzkiej i Babimojskiej. Głównym celem planu jest uporządkowanie terenu poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod poszczególne funkcje, określenie charakteru oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przedmiotowy obszar wymaga uregulowania przebiegu i zapewnienia ciągłości pasów drogowych.
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 „Przestrzenie dla biznesu” zakłada aktywizację gospodarczą terenów inwestycyjnych, obszarów poprzemysłowych, tworzenie nowych miejsc pracy oraz wzmocnienie atrakcyjności inwestycyjnej miasta. W planie wyznaczono tereny pod zabudowę usługową, które w połączeniu z atrakcyjną lokalizacją w centrum miasta pozwolą przyciągnąć strategicznych inwestorów.

Ponadto ustalenia planu wpisują się w cele strategiczne programu „Mieszkajmy w Poznaniu”, który 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 miasta.

4. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.) obszar opracowania należy do podstrefy E2 – Ogrody, Grunwald, Górczyn, Wilda, w której wyznaczono teren zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi, dla którego utrzymuje się istniejące funkcje ogólnomiejskie (M2n) oraz tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej wielorodzinnej blokowej i kwartałowej z dopuszczeniem terenów zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzupełnienie funkcji stanowią usługi podstawowe oraz istniejące funkcje ogólnomiejskie (M1sw/M2n). Studium wyznacza również tereny ulic publicznych klasy głównej (kG.09.3 - ul. Grunwaldzka, kG.08.3 - ul. Jugosłowiańska, kG.08.2 - ul. Bułgarska) oraz wydzielone tereny tramwajowe (kt.23.3).

Ponadto Studium dopuszcza wzdłuż ulic klasy: Z, G, GP i GPS lokalizację usług ogólnomiejskich w formie pierzei zabudowy izolującej.

Studium wskazuje fragment obszaru objętego planem jako teren do rehabilitacji zabudowy o charakterze blokowym, na którym należy dążyć do wykształcenia zwartej struktury przestrzennego osiedli mieszkaniowych oraz do uzyskania na wyznaczonych terenach wysokiej jakości środowiska zamieszkania dostosowanego do współczesnych wymogów i norm.

5. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjętego uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 roku.

6. Głównym celem opracowania planu jest uporządkowanie terenu poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod poszczególne funkcje, w związku z powyższym w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscu istniejącej zabudowy przy ul. Byczyńskiej i Bolkowickiej. Wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, tj. ulicy Bułgarskiej, Grunwaldzkiej i Jugosłowiańskiej, z uwagi na uwarunkowania akustyczne oraz

zaistniałe przekształcenia, wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Tereny usługowe wyznaczone zostały jako zachowanie istniejącego zagospodarowania, a nowe wyznaczono wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, tj. ulicy Grunwaldzkiej i Jugosłowiańskiej z uwagi na uwarunkowania akustyczne. Jako zachowanie istniejącego zainwestowania zapisano w planie tereny usług oświaty, zieleni oraz sportu i rekreacji. Wewnątrz obszaru opracowania wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a na styku z usługami teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Jednym z celów opracowania przedmiotowego mpzp było poprawienie obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu. W związku z powyższym zaprojektowano nową drogę klasy lokalnej (łączącej ul. Babimojską z planowaną łącznicą III ramy komunikacyjnej), zaprojektowano przedłużenie ul. Smardzewskiej oraz połączono ulicę Smardzewską z ulicą Babimojską poprzez drogę dojazdową.

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.

Wykonane obliczenia (Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim w zależności od stopnia zainwestowania terenu dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku 978 010 zł przy maksymalnym zagospodarowaniu oraz ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty w wysokości 1 217 829 zł przy zagospodarowaniu terenu w 50%.

Główny dochód związany z realizacją założeń ww. planu wynika z powstania nowych terenów inwestycyjnych, które niosą za sobą wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, zarówno od powierzchni użytkowych nowych budynków, jak i podatku od gruntu. Przychody związane są także ze sprzedażą gruntów. Koszty związane są głównie z wykupami terenu pod drogi oraz ich realizacją.

8. 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 uzgodnienia.

9. W ramach, niewymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, konsultacji społecznych zorganizowano w czasie opracowywania projektu miejscowego planu 2 spotkania z mieszkańcami w dniach 20 kwietnia 2010 r. oraz 6 września 2011 r.

W dniach od 3 lipca 2013 r. do 1 sierpnia 2013 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 23 lipca 2013 r. W ustawowym terminie, tj.: do dnia 16 sierpnia 2013 r. wpłynęło 17 pism zawierających 126 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 5 września 2013 r. postanowił o uwzględnieniu 75 uwag oraz nieuwzględnieniu 51 uwag. Uwagi dotyczyły m.in.: przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, przyjętych rozwiązań komunikacyjnych, normatywu parkingowego. Część uwag wykraczała poza zakres problematyki regulowanej w planie miejscowym. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

W dniach od 21 listopada 2013 r. do 20 grudnia 2013 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 5 grudnia 2013 r. W ustawowym terminie, tj.: do dnia 3 stycznia 2014 r. wpłynęły 3 pisma zawierające łącznie 6 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 23 stycznia 2014 r. postanowił o nieuwzględnieniu żadnej z uwag. Złożone uwagi kwestionowały przede wszystkim rozwiązania przyjęte dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW. Dotyczyły one w szczególności zmiany przeznaczenia terenu, ograniczenia parametrów zabudowy oraz zmiany odległości linii zabudowy. Pozostałe uwagi dotyczyły rozwiązań komunikacyjnych na obszarze opracowania.

10. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

11. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.