

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XI/154/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 14 maja 2019r.

w sprawie **przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska” – część A w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w północno-zachodniej części Poznania, na Smochowicach, w rejonie ulicy Sianowskiej w Poznaniu.

2. Powierzchnia obszaru wynosi około 4,65 ha.

3. Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska” w Poznaniu, zatwierdzony uchwałą Nr XXII/154/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 24 czerwca 2003 r. Analizowany teren znajduje się w liniach rozgraniczających:

- części terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonego na rysunku symbolem 5MW/U,

- terenów usług, oznaczonych na rysunku symbolami 14U, 15U i 12UO, oraz części terenu 7U,

- części terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku symbolem 4kL,

- terenu urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonego na rysunku symbolem 21EE.

4. Do analizy przystąpiono z uwagi na wniosek osoby fizycznej, będącej właścicielem działki nr 99/25, ark. 16, obręb Krzyżowniki. Wniosek dotyczył przekształcenia działki usługowej z zielenią na zabudowę usług zdrowia. Ponowny wniosek został złożony dnia 12 maja 2016 r., wraz z załączoną koncepcją zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.

Również w celu dokonania zmiany ww. mpzp zostały złożone wnioski:

- z dnia 27 października 2015 r. oraz 19 kwietnia 2016 r. (z koncepcją zagospodarowania nieruchomości) dla działki 97/8, ark. 16, obręb Krzyżowniki, przez osobę fizyczną, będącą właścicielem nieruchomości, o przekształcenie działki usługowej na zabudowę usługowo-mieszkaniową,

- z dnia 2 listopada 2015 r. dla działki 97/7, ark. 16, obręb Krzyżowniki, przez dwie osoby fizyczne, również o przekształcenie działki na zabudowę usługowo-mieszkaniową.

Na potrzeby niniejszej analizy zwrócono się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Wydziału Oświaty z prośbą o zajęcie stanowiska co do zakresu zmiany obowiązującego mpzp. W odpowiedzi WGN zaznaczył, że objęcie projektem zmiany mpzp nieruchomości 97/83, 97/84, ark. 16 oraz 109/9, 109/8, ark. 15, obręb Krzyżowniki, skutkować będzie wstrzymaniem procedury likwidacji ROD, a w dalszej konsekwencji – zbycia nieruchomości oraz realizacji planowanych wpływów do budżetu Miasta. Z tego względu wniesiono o wyłączenie ww. nieruchomości z projektu zmiany obowiązującego mpzp. WGN poinformował, że Wydział Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa nie bierze pod uwagę lokalizacji strażnicy straży pożarnej ani posterunku policji lub straży miejskiej na terenie oznaczonym symbolem 15U w ww. mpzp. Ponadto pismem z dnia 3 grudnia 2018 r. WGN zaproponował odstąpienie od prac planistycznych dla nieruchomości nr 99/25 położonej przy ul. Żuraszka, stanowiącej własność osoby fizycznej i skupienie się na przyspieszeniu procedury planistycznej dla terenów, na których obecnie znajdują się ogrody działkowe. Jednocześnie WGN poinformował, że (...) *można rozważyć objęcie nieruchomości przy ul. Żuraszka osobnym planem miejscowym, który z kolei nie powinien być traktowany tak priorytetowo jak ten dla ogrodów działkowych, (...)*. W związku z przeprowadzeniem licznych rozmów z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami ustalono, że działka nr 99/25 zlokalizowana przy ul. Zygmunta Żuraszka nie zostaje objęta granicą sporządzenia zmiany obowiązującego mpzp.

Wydział Oświaty poinformował, że w projekcie mpzp „Smochowice-Sianowska” – część A w Poznaniu w dalszym ciągu ma zostać zachowany teren przeznaczony pod usługę oświaty (gimnazjum) – oznaczony symbolem 12UO.

5. Przeprowadzona analiza wykazała, że sporządzenie zmiany obowiązującego mpzp „Smochowice-Sianowska” w Poznaniu umożliwi:

- określenie zasad kształtowania przestrzeni dostosowanych do obecnych ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania,
- określenie docelowego układu zabudowy i ich powiązań komunikacyjnych,
- zweryfikowanie możliwości realizacji zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w nadesłanych wnioskach,
- wypracowanie szerszego kontekstu dotyczącego ustalonych parametrów oraz wyznaczonych linii zabudowy dla terenu przeznaczonego pod usługi oświaty.

6. Dla terenu objętego planem wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań 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.), w którym przedmiotowy obszar znajduje się w granicach terenu wskazanego pod zabudowę, oznaczonego symbolem MN/MW, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – niska. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

7. Powyższa sytuacja uzasadnia podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska” – część A w Poznaniu.