

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LXVII/1232/VII/2018**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 22 maja 2018r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrzesińskiej” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest we wschodniej części Poznania, na terenie dzielnicy Nowe Miasto. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 62,4 ha. Plan obejmuje teren ograniczony: od zachodu – ul. Krańcową, od północy – ul. Wrzesińską, od wschodu – terenami kolejowymi, a od południa – zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami (os. Warszawskie) i ogrodami działkowymi. Na przedmiotowym obszarze przeważa zabudowa usługowo-produkcyjna. Wzdłuż ul. Wrzesińskiej oraz terenów kolejowych zlokalizowane są zakłady produkcyjne i magazyny. Przy ul. Wrzesińskiej znajduje się również Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. Wzdłuż ul. Krańcowej dominują usługi handlu wraz z magazynami. W centralnej części planu zlokalizowane są budynki szkolnictwa wyższego, dom studencki oraz dwa budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na zachód od ul. Krańcowej zlokalizowany jest obecnie Dom Charytatywny „Przystań”. W granicach planu znalazły się również tereny komunikacyjne, tzn. część ul. Krańcowej i ul. Wrzesińskiej oraz ul. Nieszawska.

Obszar planu jest prawie w całości zainwestowany. Pozostaje kilka nieruchomości niezabudowanych w zachodniej części, w rejonie Głównego Punktu Zasilania. Na przedmiotowym terenie przeważa zabudowa niska i średniowysoka. Wyjątek stanowią dwa budynki wysokie, tj. dom studencki oraz dydaktyczno-wykładowy obiekt Politechniki Poznańskiej.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXI/834/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrzesińskiej” w Poznaniu. Głównym celem przystąpienia do sporządzenia planu było stworzenie warunków do eliminacji funkcji uciążliwych dla sąsiadującej na południe od granic przedmiotowego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej, poprzez określenie przeznaczenia i zasad

zagospodarowania terenów oraz zasad realizacji infrastruktury technicznej i transportowej, a także uporządkowanie zaniedbanej i chaotycznej struktury zabudowy.

3. Ustalenia planu miejscowego wpisywały 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.). 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.*

Ustalenia planu wpisują się również w „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.

Wyznaczając tereny pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnej, plan przyczynia się do budowania silnego ośrodka gospodarczego.

4. „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 usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony symbolem U/P, dla którego wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa usługowa lub obiekty produkcyjne, składy, magazyny, a kierunkiem uzupełniającym – zieleń (np.: parki, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Studium ustala dla tego obszaru zabudowę niską oraz średniowysoką. Dopuszcza natomiast zabudowę usługową wysoką wynikającą z kontekstu przestrzennego, a dla obiektów produkcyjnych zabudowę wysoką, w przypadkach wynikających z potrzeb technologicznych, a niekolidujących z uwarunkowaniami urbanistyczno-krajobrazowymi.

Dla obszaru objętego przedmiotowym planem w Studium wskazano także teren drogi podstawowego układu komunikacyjnego, tj. teren drogi zbiorczej kdZ.2 (ul. Krańcowa), w ramach którego zabezpiecza się teren pod realizację wiaduktu nad torami kolejowymi.

Studium wskazuje na obszarze planu Główny Punkt Zasilania i magistralę wodociągową, a w sąsiedztwie planowanego wiaduktu wyznacza obszar, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Ponadto w Studium dopuszczono ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

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 dnia 18 stycznia 2008 r., z którego ustaleniami ww. projekt planu był również zgodny.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrzesińskiej” jest planem regulacyjnym, utrzymującym w większości obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zlokalizowanych w jego granicach. Zgodnie ze Studium i dotychczasowym zagospodarowaniem w planie wyznaczono pięć terenów zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P), osiem terenów zabudowy usługowej (U) oraz teren infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami (O), a także układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych. Równocześnie plan umożliwia uzupełnienie istniejącego zainwestowania poprzez realizację nowej zabudowy (nawiązującej charakterem i gabarytami do zabudowy istniejącej) w obrębie niezagospodarowanych dotąd działek budowlanych, uwzględniając walory ekonomiczne przestrzeni wynikające z dobrego wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bliskość terenów kolejowych.

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Z uwagi na istniejące budynki wysokie zlokalizowane w rejonie ul. Nieszawskiej, uwzględniając uwarunkowania urbanistyczno-krajobrazowe, w planie dopuszczono uzupełnienie tego obszaru kolejnymi wysokimi obiektami usługowymi, wyznaczając na części terenów 2U i 4U strefę zwiększonej wysokości – do 40 m.

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Dla wszystkich terenów w sposób szczegółowy określono ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia,

urządzenia reklamowe oraz szyldy. Plan dopuszcza urządzenia reklamowe na terenach zabudowy wyłącznie na terenie 1U, w wyznaczonej na rysunku planu strefie promocji, w której dopuszcza się lokalizację pojedynczego urządzenia reklamowego.

Zachowano także wyznaczony w Studium istniejący, podstawowy układ komunikacyjny, reprezentowany przez ul. Krańcową oraz pozostałe drogi klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono dostęp działek budowlanych do terenów przyległych dróg publicznych lub do terenów dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne. Ponadto dla terenów 5U/P i 7U dopuszczono również dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy na terenach 4U/P lub 5U/P. Plan, wyznaczając linie zabudowy na terenie 4U/P, zabezpiecza potencjalne korytarze pod realizację w przyszłości nowych dróg umożliwiających połączenie ul. Nieszawskiej i ul. Wrześnińskiej z ul. Mogileńską (poza planem). Ze względu na sprzeciw właścicieli gruntów na terenie 4U/P tylko w taki sposób plan mógł stworzyć warunki przestrzenne, służące rozwiązaniu problemu zgłaszanego przez mieszkańców osiedla, związanego z obciążeniem ul. Mogileńskiej nadmiernym ruchem samochodów ciężarowych, dojeżdżających do terenów usługowo-produkcyjnych oraz magazynowych, zlokalizowanych na terenach 5U/P i 7U, które obecnie nie mają innego dostępu do dróg publicznych.

Plan ustala ponadto zapewnienie niezbędnej liczby stanowisk postojowych, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, oraz dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także zakazano lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Do planu wprowadzono szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, co pozwoli na ograniczenie negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego. Zapewnienie mieszkańcom oraz użytkownikom zaopatrzenia w wodę jest możliwe dzięki znajdującej się w granicach planu magistrali wodociągowej oraz sieci wodociągowej, które gwarantują odpowiednią ilość i jakość wody służącej do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto, zgodnie z „Prognozą oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrześnińskiej w Poznaniu”, zakłada się, że *docelowa realizacja zapisów projektu mpzp pozwoli na zminimalizowanie skali niekorzystnych oddziaływań w możliwie maksymalnym stopniu. Charakter oraz zakres*

*przyjętych rozwiązań pozwala również założyć, że realizacja nowych inwestycji na obszarze projektu planu nie spowoduje wystąpienia negatywnych oddziaływań w odniesieniu do wód powierzchniowych.*

Zgodnie z ww. prognozą realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i przyrody pozwoli na ograniczenie skali negatywnych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu, przy czym *warunkiem zachowania odpowiedniego stanu i prawidłowego funkcjonowania środowiska w obrębie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru opracowania będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń projektu mpzp i restrykcyjne przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z obowiązujących obecnie przepisów prawa, a także stosowanie najlepszych praktyk w ochronie środowiska.*

Poprzez określenie obsługi komunikacyjnej oraz precyzyjne ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, w tym poprzez precyzyjne określenie linii zabudowy na terenie 5U/P, bezpośrednio sąsiadującym z terenami zabudowy mieszkaniowej, plan wpływa na poprawę bezpieczeństwa użytkowników terenu oraz mieszkańców osiedla Warszawskiego. Przyjęte w planie funkcje terenów powinny zagwarantować takie warunki akustyczne w środowisku i w budynkach, które spełniać będą wymagane standardy akustyczne. Takie kształtowanie zagospodarowania wraz z wymogami w zakresie kształtowania zieleni – wyznaczenie strefy zieleni wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej poza planem oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów – ma przyczynić się do spełnienia niezbędnych wymagań w zakresie ochrony zdrowia.

Z uwagi na potrzeby osób niepełnosprawnych plan wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

6. W trakcie procedury planistycznej zostały sporządzone:

1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która wykazała, że:

a) zapisy planu są zgodne z ustaleniami „Studium...”,

b) projekt planu zawiera wystarczające ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody,

c) nie przewiduje się wystąpienia znaczących, negatywnych zmian w środowisku prawa w wyniku realizacji ustaleń planu – pod warunkiem respektowania pozostałych ustaleń projektu planu oraz przestrzegania obowiązujących,

d) realizacja ustaleń pozwoli na zminimalizowanie skali negatywnych oddziaływań, związanych z realizacją nowych inwestycji budowlanych i infrastrukturalnych oraz zapobiegnie możliwości wystąpienia znaczących zmian w zakresie jakości poszczególnych komponentów środowiska,

e) warunkiem niezbędnym dla ograniczenia negatywnych skutków będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń planu i restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych;

2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 15 mln zł (w okresie 10-letnim), przy założeniu zainwestowania terenu dotąd niezainwestowanego w 50% oraz sprzedaży gruntów miejskich w 90%. Obciążeniem dla budżetu Miasta związanym z uchwaleniem planu miejscowego będzie natomiast koszt wykupu części terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz realizacji ścieżek rowerowych i chodników.

7. Projekt planu był poddany pozaustawowym konsultacjom społecznym, w ramach których została omówiona procedura planistyczna wynikająca z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto został kilkakrotnie wysłany do zaopiniowania Radzie Osiedla Warszawskie-Pomet-Maltańskie. Głównym problemem poruszonym przez mieszkańców podczas konsultacji społecznych i po nich była kwestia obsługi komunikacyjnej terenów przemysłowych w rejonie ul. Wrzesińskiej, ul. Nieszawskiej i ul. Mogileńskiej w kontekście wniosku Społecznego Komitetu Mieszkańców ul. Mogileńskiej o wyeliminowanie z tej ulicy ruchu samochodów dostawczych i przeniesienie go na ul. Krańcową. Rada Osiedla wnioskowała o połączenie ul. Wrzesińskiej z ul. Mogileńską przez drogę wewnętrzną firmy SKF i jej wykupienie w celu stworzenia „obwodnicy” osiedla. Również Stowarzyszenie Mieszkańców Północnej Części os. Warszawskiego postulowało o obsługę transportową magazynów firmy Heye (teren 5U/P) przez ul. Wrzesińską z pominięciem ul. Nieszawskiej. Po dokonaniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, jedynym wariantem alternatywnym, możliwym do ustalenia w planie, ze względu na istniejące uwarunkowania, było takie wyznaczenie linii zabudowy na terenach 4U/P i 7U, które zabezpiecza korytarz umożliwiający w przyszłości realizację nowego połączenia drogowego pomiędzy ulicami: Wrzesińską, Nieszawską i Mogileńską.

Z uwagi na wniosek Społecznego Komitetu Mieszkańców ul. Mogileńskiej dotyczący stworzenia warunków do eliminacji uciążliwości funkcji magazynowo-przemysłowej dla sąsiadującego na południu osiedla mieszkaniowego, plan uniemożliwia zbliżenie się kolejnej zabudowy usługowo-produkcyjno-magazynowej do terenów mieszkaniowych poprzez

wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określenie maksymalnych parametrów zabudowy dla terenu 5U/P oraz 7U. Ponadto na styku z terenem zabudowy mieszkaniowej położonej poza granicami planu wyznaczono strefę zieleni wysokiej, oddzielającą kolidujące ze sobą funkcje.

Jak wynika z powyższego, ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego, ważono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie, zainteresowani mogli zapoznać się z projektem planu oraz sposobem rozstrzygnięcia wniosków, przy jednoczesnym zapewnieniu jawności i przejrzystości procesu planowania.

8. W granicach planu przeważa własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Występują tu również grunty miejskie oraz kilka działek prywatnych. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę również strukturę i prawo własności, czego wynikiem jest m.in. niewyznaczanie liniami rozgraniczającymi układu dróg wewnętrznych.

9. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrzesińskiej” 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 Rady Miasta Poznania z dnia 29 kwietnia 2014 r.). Wskazała ona na konieczność doprowadzenia do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

10. 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 20 listopada do 18 grudnia 2017 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 22 listopada 2017 r. Na tym etapie projekt planu miejscowego udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). W ustawowym terminie, tj. do dnia 3 stycznia 2018 r., wpłynęło 5 pism, zawierających łącznie 7 uwag.

Uwagi dotyczyły m.in. dróg wewnętrznych, procedury scaleń i podziałów, zmiany kątów nachylenia połaci dachowych, dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach usługowych i usługowo-produkcyjnych. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o uwzględnieniu 3 uwag w całości, jednej w części i nieuwzględnieniu pozostałych. Z tego względu projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 6 lutego do 6 marca 2018 r., a kolejna dyskusja publiczna miała miejsce w dniu 7 lutego 2018 r. W nieprzekraczalnym terminie składania uwag, tj. do 20 marca 2018 r., wpłynęły trzy pisma zawierające dwie uwagi, dotyczące dopuszczenia lokalizacji: obiektów magazynowych i składów jako uzupełnienia funkcji usługowej oraz szyldów wolno stojących i urządzeń reklamowych na terenie 7U. W dniu 29 marca 2018 r. Prezydent rozstrzygnął o ich nieuwzględnieniu.

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 i załącznikami.

11. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrzesińskiej” w Poznaniu przyczyni się do:

- zatrzymania niekontrolowanej rozbudowy terenów inwestycyjnych mogących negatywnie oddziaływać na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową,
- racjonalnego rozwoju nowej zabudowy produkcyjno-usługowo-magazynowej przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego,
- efektywnego gospodarowania przestrzenią miasta.

Uchwalenie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy również podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uznaje się za zasadne.