

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVIII/405/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 26 kwietnia 2016r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LVI/864/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 24 września 2013 r. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 1,8 ha. Obszar przedmiotowego planu położony jest w peryferyjnej, północnej części Poznania. Teren o trójkątnym, zwartym kształcie, usytuowany jest pomiędzy ulicą Deszczową i terenami kolejowymi na Morasku w Poznaniu. Obecne zainwestowanie tego obszaru stanowi nieregularna zabudowa w części centralnej i wschodniej (garaże). Część zachodnia jest niezagospodarowana (łąki, drobne zadrzewienia, zakrzewienia).

Przedmiotowy teren objęty był granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej w Poznaniu (uchwała Nr XL/594/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r., poz. 433).

Wniosek o sporządzenie miejscowego planu „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu złożyli właściciele działki nr 347/1, ark. 33, obręb Morasko. W trakcie procedury mpzp „Morasko-Radojewo-Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej w Poznaniu złożyli oni uwagę, w której postulowali zmianę przeznaczenia ww. działki z zabudowy usługowej (4U) na mieszkaniową jednorodziną. Komisja Polityki Przestrzennej RMP, rekomendując przedmiotowy projekt planu do uchwalenia, zawarła uwagę, aby po jego uprawomocnieniu się podjęte zostały czynności zmierzające do zmiany mpzp w zakresie przeznaczenia działki 347/1, ark. 33, obręb Morasko.

Teren objęty uchwałą bezpośrednio sąsiaduje z klinowo-pierścieniowym systemem zieleni Poznania, stanowiącym „zielone płuca” miasta, który poprzez naturalnie ukształtowane doliny rzeczne tworzy przyrodniczy system powiązań funkcjonalno-przestrzennych z gminami sąsiadującymi i całą przestrzenią przyrodniczą Wielkopolski.

2. Plan odpowiada idei zrównoważonego rozwoju, jest narzędziem do realizacji zawartych kierunków rozwoju w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania", takich jak jakość życia i atrakcyjność inwestycyjna oraz jest spójny z założeniami „Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja” (uchwała Nr LXII/929/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r.) poprzez realizację celów strategicznych i pośrednich, m.in. „Poprawa jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta”, a także „Zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania”. Realizacja tych zamierzeń będzie następować poprzez przygotowanie zintegrowanego planu działań obejmującego zarówno zadania inwestycyjne, jak i pozainwestycyjne.

3. Na szczeblu krajowym cele ochrony środowiska ustanawiają strategiczne dokumenty rządowe: „II Polityka Ekologiczna Państwa” oraz „Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016”. Oba te dokumenty respektują zapisy Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 r., mówiące o konieczności zapewnienia przez nią ochrony środowiska, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju oraz konieczności zapewnienia przez władze publiczne bezpieczeństwa ekologicznego współczesnemu i przyszłym pokoleniom. Cele szczegółowe „II Polityki Ekologicznej Państwa” ujęto w dwóch grupach: w sferze racjonalnego użytkowania zasobów naturalnych i w zakresie jakości środowiska. Wśród nich, w kontekście ustaleń mpzp „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu, wymienić należy m.in.:

- racjonalizację użytkowania wody i jakość wód – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakaz odtworzenia ciągłości systemów melioracyjnych w przypadku ich przerwania;

- jakość powietrza, zmiany klimatu – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych;

- ochronę przed hałasem – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: na terenie MN/U zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji: szpitali lub domów opieki społecznej

– jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej, jak również szkół, przedszkoli i żłobków – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku; na terenie U lokalizację zabudowy niewymagającej zapewnienia standardów akustycznych w środowisku, dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających zapewnienia komfortu akustycznego;

- różnorodność biologiczną i krajobrazową – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów, dopuszczenie nasadzeń drzew w miejscach niekolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.

4. W archiwalnym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Poznania z 1994 r. analizowane działki oznaczone są symbolem III.KZ.10.zo, który oznacza: przestrzenie otwarte – lasy komunalne, doliny rzek, strumieni, tereny nadjeziorne i jeziora, łąki i pastwiska w rejonie klinów zieleni, w strefie peryferyjnej – ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinnego) i rekreacyjnego.

Procedura sporządzania planu miejscowego rozpoczęta była w czasie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr XXX/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), w którym obszar objęty opracowaniem należał do podstrefy B5 – Morasko. Studium wskazuje ww. obszar jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem M2n, tj. teren zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi i utrzymaniem istniejących funkcji ogólnomiejskich. Ponadto w Studium „podstawowe przeznaczenie terenów zostało określone dla terenu brutto”, co oznacza że są to „tereny o przewidywanej przeważającej funkcji podstawowej – mieszkaniowej (w tym tereny usług podstawowych), usługowej, sportowej lub przemysłowej wraz z terenami o funkcjach uzupełniających, tereny zieleni i ulic”. „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 jednorodzinnej (MN). Kierunkiem uzupełniającym jest zabudowa usługowa, zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny

komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte w Studium ustalenia kontynuują zapisy Studium z 2008 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, honorującym zapisy dokumentu nadrzędnego – Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, który z kolei jest zgodny z ustaleniami m.in. Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju. W związku z tym przedmiotowy plan w sposób bezpośredni i pośredni jest zgodny z dokumentami nadrzędnymi, w tym szczebla wojewódzkiego oraz krajowego.

5. Podczas opracowywania planu „W rejonie ulicy Deszczowej” skupiono się przede wszystkim na wydobyciu walorów architektonicznych i krajobrazowych. Nowa zabudowa będzie w dużej mierze stanowiła kontynuację funkcji zabudowy w uchwalonym wcześniej planie „Morasko-Radojewo-Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej w Poznaniu dla osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych. Nie przewiduje się realizacji obiektów budowlanych, które odznaczałyby się szczególnie niekorzystnym oddziaływaniem na krajobraz. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Plan w sposób bardzo szczegółowy określił ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia, urządzenia reklamowe, szyldy i tablice lokalizacyjne. Korzystnie na zagospodarowanie wpłynie też określenie linii zabudowy.

Jakość zagospodarowania została określona poprzez rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią i rodzajem dachu, zasady podziałów na działki budowlane, powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie biologicznie czynne. Takie działania pozwolą na utrzymanie spójności zabudowy planowanej z zabudową istniejącą, stanowiącą kluczowy element kształtujący lokalny krajobraz.

Zmiany, jakie nastąpią w krajobrazie na skutek realizacji planu, będą docelowo znaczne, zwłaszcza na terenach dotychczas użytkowanych jako garaże. Na objętym nim obszarze powstaną zespoły domów jednorodzinnych, dla których odpowiedni dobór sposobu i form zagospodarowania będzie decydował o odbiorze wizualnym osiedla. Tereny planu przeznacza się pod zabudowę o charakterze mieszkaniowo-usługowym, a także zabudowę usługową.

6. Realizacja zapisów zaproponowanych w przedmiotowym planie „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu, dotyczących sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru objętego granicami mpzp, niewątpliwie stanowić będzie przyczynę pojawienia się istotnych zmian w lokalnym krajobrazie. Skutkiem realizacji ustaleń planu będzie przede wszystkim usunięcie zieleni wysokiej, porastającej obecnie około 30% powierzchni przedmiotowego terenu i wprowadzenie docelowo w jej miejsce nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, której towarzyszyć będzie zieleni ozdobna. Zakres zmian w lokalnym krajobrazie w odniesieniu do terenu zabudowy usługowej (U) uzależniony będzie od zachowania (dopuszczonego ustaleniami mpzp) bądź też likwidacji znajdujących się tu zespołów garaży i ewentualnego wprowadzenia na całym terenie nowej zabudowy usługowej o maksymalnej wysokości do 12,0 m. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej jest jednak rozwiązaniem pozwalającym na racjonalne wykorzystanie potencjału analizowanego obszaru, sąsiadującego od południa z terenami funkcjonującej obecnie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla Jana III Sobieskiego, oraz dalej, w kierunku północno-wschodnim, z zabudową mieszkaniową jednorodziną przy ul. Nad Różanym Potokiem.

W ogólnej ocenie wpływu planowanych inwestycji na walory krajobrazowe analizowanego obszaru należy również wziąć pod uwagę fakt, że stanowi on teren w znacznym stopniu już antropogenicznie przekształcony (dawne pola uprawne), o stosunkowo niskich walorach krajobrazowych (na co wpływa lokalizacja mało estetycznej zabudowy garażowej, której towarzyszą nielegalne składowiska różnego rodzaju odpadów), położony w sąsiedztwie ważnego szlaku kolejowego – linii magistralnej nr 395 relacji Zieliniec-Kiekrz. Pomimo znaczących oddziaływań na kształtowanie lokalnego krajobrazu, jakie wystąpią w konsekwencji lokalizacji projektowanej zabudowy, do planu wprowadzono szereg zapisów, których pełna i docelowa realizacja pozwoli ograniczyć skalę przewidywanych zjawisk. Aby wyeliminować możliwość zabudowy wszystkich powierzchni w obrębie terenów wskazanych pod zabudowę, do planu wprowadzono zapisy ustalające maksymalną powierzchnię, intensywność, a także wysokość zabudowy. Rozwiązaniem uniemożliwiającym wprowadzenie zabudowy w sposób chaotyczny jest także ustalenie lokalizacji budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

Wśród istotnych – z punktu widzenia kształtowania walorów lokalnego krajobrazu – ustaleń wymienić należy także zapisy odnoszące się do kształtowania zieleni na całym obszarze opracowania, jak obowiązek zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, dopuszczenia nasadzeń drzew w miejscach niekolidujących z istniejącą

i projektowaną infrastrukturą techniczną. Wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni sprzyjać będzie wykształceniu atrakcyjnych kompozycyjnie przestrzeni i pozwoli częściowo zrekompensować straty w zieleni poniesione w związku z realizacją nowej zabudowy.

7. W ramach wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, do planu wprowadzono odpowiednie zapisy:

a) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- dopuszczenie nasadzeń drzew w miejscach niekolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną,

b) w zakresie ochrony i kształtowania zasobów wodnych:

- zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej,
- nakaz odtworzenia ciągłości systemów melioracyjnych w przypadku ich przzerwania.

Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska oraz przyrody pozwoli na ograniczenie skali negatywnych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń mpzp. Warunkiem niezbędnym dla ograniczania negatywnych skutków będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń planu miejscowego i restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie prawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem, a także ochrony i kształtowania zieleni. Istotnym warunkiem prawidłowego zagospodarowania terenu będzie przestrzeganie zapisów ustalających utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzanie nowej zieleni na wszystkich nieutwardzonych fragmentach terenu.

W kwestii obszarów podlegających ochronie prawnej nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na zachowanie walorów przyrodniczych terenów dawnego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Morasko”. Z uwagi na odległość od rezerwatu „Meteoryt Morasko” nie przewiduje się również wystąpienia negatywnego oddziaływania w odniesieniu do tego obszaru chronionego.

8. Na etapie składania wniosków do planu Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu poinformowało, iż na przedmiotowym terenie nie występują obiekty i dobra

kultury objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 03.162.1568 z późn. zmianami). Nadmieniono jedynie o lokalizacji w najbliższym sąsiedztwie ww. terenu wielokulturowego stanowiska archeologicznego o sygnaturze AZP 51 – 27/39 P-ń St. Miasto nr 161. Na etapie uzgadniania i opiniowania Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu uzgodniło bez uwag przedmiotowy plan.

9. Plan miejscowy wprowadza – w ramach możliwego ustawowego zakresu – zapisy, których realizacja przyczyni się do utrzymania lub poprawy komfortu życia przyszłych mieszkańców i obecnych użytkowników terenów znajdujących się w granicach planu oraz do zapewnienia odpowiedniego standardu funkcjonowania tych terenów. Służyć temu będą ustalenia dotyczące:

- zapewnienia wszystkim terenom dostępu do sieci infrastruktury technicznej, powiązania sieci z układem zewnętrznym oraz dopuszczenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, a także w zakresie sieci teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,

- ochrony i kształtowania jakości powietrza atmosferycznego (zakaz stosowania paliw stałych w piecach i trzonach kuchennych) w przypadku stosowania dopuszczonych planem indywidualnych systemów grzewczych,

- zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej,

- ochrony i kształtowania zieleni (zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, dopuszczenie nasadzeń drzew w miejscach niekolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną),

- zapewnienia ochrony akustycznej w środowisku (na terenie MN/U zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji: szpitali lub domów opieki społecznej – jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej, natomiast w przypadku lokalizacji szkół, przedszkoli i żłobków – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Ponadto plan ustala: uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach

akustycznych w środowisku, na terenie U lokalizację zabudowy niewymagającej zapewnienia standardów akustycznych w środowisku, dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających zapewnienia komfortu akustycznego.

Docelowa realizacja ustaleń planu „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu pozwoli na zapewnienie odpowiedniego standardu zamieszkania, a także na zapewnienie bezpieczeństwa w granicach analizowanego obszaru.

Z myślą o osobach niepełnosprawnych ustalono dla poszczególnych sposobów zagospodarowania nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

10. W trakcie procedury sporządzania planu, przy rozpatrywaniu wniosków, skupiono się przede wszystkim na uwzględnieniu postulatów właścicieli działek prywatnych o zachowanie obecnego zagospodarowania terenu w postaci istniejących garaży oraz przeznaczenie działki nr 347/1, ark. 33, obręb Morasko na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie zamieszkania. Głównym celem było zaplanowanie rozwiązań przyjaznych dla mieszkańców, spełniających ich potrzeby. Plan sporządzono jednak w sposób umożliwiający realizację pełnowartościowej zabudowy w miejscu obecnie istniejących garaży.

Ponadto określa on sposób zabudowy i zagospodarowania terenów. Pozwoli to na konsekwentne stworzenie całościowego zespołu urbanistycznego, sformułowanie szczegółowych zasad umożliwiających zagospodarowanie terenów wolnych, przy jednoczesnym zapewnieniu im prawidłowej dostępności komunikacyjnej (dostępności z terenów zlokalizowanych poza granicami planu). Ustala także zasady uporządkowania terenów już zainwestowanych, obsłużenia zabudowy elementami infrastruktury technicznej oraz określa obszary przestrzeni publicznych i zasady ich ochrony, a więc tworzy warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej.

11. Na obszarze planu większość terenu stanowią grunty osób fizycznych – 71,5%. Grunty spółek handlowych stanowią 14,5%, a Miasta Poznania 14% tego terenu. Realizacja ustaleń mpzp „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu spowoduje oddziaływanie na istniejące dobra materialne. Nowe inwestycje budowlane przyczynią się do pewnego przyrostu ich ilości na omawianym w prognozie obszarze. Zakładając, że nowe zainwestowanie charakteryzować się będzie wysokimi walorami estetycznymi, wpisującymi się w docelowy

sposób użytkowania i funkcjonowania analizowanego obszaru, realizacja ww. założeń będzie w pozytywny sposób oddziaływać na jego otoczenie.

12. Wojewódzki Sztab Wojskowy złożył wniosek, w którym nie wniósł uwag do przedmiotowego planu. Zawniósł jedynie, iż w przypadku planowania obiektów wysokich wszelkie projektowane na tym terenie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP. Przedmiotowy plan nie przewiduje jednak tak wysokiej zabudowy.

Na etapie uzgodnień został on również przekazany między innymi do Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Uzyskał tzw. „milczące uzgodnienie” z mocy art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777). Ostatecznie Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu uzgodnił projekt planu bez uwag.

13. Nadrzędnym dobrem publicznym w rozumieniu planowania przestrzennego jest dbałość o ład przestrzenny i wartości krajobrazowe. W związku z tym w planie wprowadzono zapis o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej tworzącej nową tkankę miasta i kreującej krawędź zabudowy od strony terenów zieleni otwartej i terenów kolei. Jednocześnie z tego typu zagospodarowaniem nie zgodzili się użytkownicy i właściciele pozostałych działek, dążąc do uwzględnienia możliwości zachowania istniejących garaży. Propozycje społeczne zostały wprowadzone do planu, pozwalając na dalsze użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem. Jednocześnie ten sposób zagospodarowania stanowi jeden z etapów prowadzących do wykreowania jednolitej struktury miasta, spełniającej wymogi interesu publicznego.

14. W planie znalazła odzwierciedlenie potrzeba rozwoju infrastruktury technicznej. Przewiduje się zachowanie magistrali wodociągowej oraz kolektora sanitarnego, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszczono także roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, a także systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszczono budowę stacji transformatorowych na terenie U. Plan

w czasie sporządzania uzyskał od poszczególnych gestorów sieci wnioski i opinie, które zostały do niego wprowadzone. Na etapie opiniowania wewnętrznego Wydział Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa nie wniósł uwag.

15. W trakcie procedury sporządzania planu zainteresowane osoby mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie informacje przekazywane przez mieszkańców w celu uzyskania planu odpowiadającego ich potrzebom. Możliwość udziału społeczeństwa realizowana była za pomocą oficjalnych spotkań z mieszkańcami, indywidualnych rozmów telefonicznych i bezpośrednich w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, a także za pośrednictwem Internetu, przy użyciu poczty elektronicznej oraz informacji umieszczanych na oficjalnej stronie internetowej ww. jednostki.

Udział mieszkańców w planowaniu przestrzennym realizował się jeszcze przed wywołaniem mpzp „W rejonie ulicy Deszczowej” w postaci złożonej w finalnym etapie procedowania uprzednio obowiązującego planu i pozytywnie rozpatrzonej uwagi o zmianę przeznaczenia.

W ramach konsultacji społecznych w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami: 12 listopada 2013 r. oraz 17 lutego 2015 r. Pierwsze odbyło się na etapie zbierania wniosków, drugie miało na celu wyjaśnienie przyjętych rozwiązań.

Podczas tych konsultacji oraz indywidualnych spotkań dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sygnalizowano, jakie rozwiązania planistyczne będą satysfakcjonowały mieszkańców. Zmiany te zostały wprowadzone i zyskały ich akceptację, gdyż m.in. dopuszczono zachowanie, remont i odbudowę istniejących garaży, co było bardzo ważną kwestią dla wielu osób.

16. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777), a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu uzyskał pozytywne opinie i niezbędne uzgodnienia. Przeanalizowania wymagało wyłącznie sąsiedztwo klinowo-pierścieniowego systemu zieleni Poznania, w kontekście którego linie zabudowy w projekcie przedmiotowego planu zostały zakwestionowane przez Zarząd Województwa Wielkopolskiego. Po szczegółowej weryfikacji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania stwierdzono, iż granica systemu zieleni przebiega poza granicą opracowania przedmiotowego planu.

Projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. Na tym etapie plan miejscowy został udostępniony na stronie internetowej www.mpu.pl oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu. Na 11 stycznia 2016 r. wyznaczono dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami, na którą nie przybył nikt zainteresowany. W czasie zbierania uwag, tj. do dnia 29 stycznia 2016 r., nie wpłynęła żadna uwaga do planu. W związku z tym Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 18 lutego 2016 r. wyraził zgodę na skierowanie projektu planu do uchwalenia.

17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono także zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej. W ramach konsultacji z Aqunetem na etapie opiniowania wewnętrznego – w odniesieniu do pisma nr DW/IBM/980/9981/2015 z 24.02.2015 r. – ustalono zakaz lokalizacji budynków w odległości 5,0 m od skraju magistrali wodociągowej, wskazanej na rysunku planu, z wyjątkiem budynków związanych z infrastrukturą wodociągową, oraz strefę ochronną dla kolektora sanitarnego pozbawioną zabudowy o szerokości min. 2,5 m od osi kolektora. Dopuszczono także nasadzenia drzew tylko w miejscach niekolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną. Sporządzenie planu jest pierwszym etapem zmian funkcjonalno-przestrzennych terenu. Ich skutkiem będą przekształcenia struktury hydrogeologicznej i litologicznej. W wyniku realizacji nowej zabudowy zmianie ulegnie podłoże gruntowe w strefie, w której projektowane obiekty budowlane będą miały wpływ na właściwości gruntów. Zrealizowane inwestycje najprawdopodobniej nie przyczynią się do znaczącego zakłócenia stosunków wodnych.

18. W trakcie procedury sporządzania planu, przy uwzględnieniu toczących się sporów, wazono potrzeby zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania i zmian w użytkowaniu. Jednym z podstawowych przykładów, na którym oparto rozważania dotyczące przeznaczenia terenu, była kwestia możliwości zachowania istniejących garaży. Na

wniosek właścicieli wprowadzono zapis o dopuszczeniu zachowania, remontu i odbudowy istniejących garaży. Aby zabudowa mieszkaniowa i usługowa ze sobą nie kolidowały, wprowadzono również zapis o dopuszczeniu ogrodzeń pełnych na granicy terenów MN/U i U. W związku z powyższym interesy właścicieli zostały odpowiednio zabezpieczone zarówno poprzez możliwość podtrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, jak i możliwość przeprowadzenia inwestycji polegającej na wprowadzeniu nowej zabudowy, która może zwiększyć wartość tego terenu oraz przynieść innego rodzaju korzyści. Co istotne, realizacja tego drugiego rozwiązania musi odbyć się zgodnie z poszanowaniem własności, co w przypadku przedmiotowego planu ma bezpośrednie znaczenie dla zabezpieczenia istnienia użytkowanych garaży, gdyż zlokalizowane są one na działkach będących własnością wielu współwłaścicieli. A zatem do zmian, o których mowa powyżej, potrzebna jest zgoda każdego z nich. Kierunek zmian dotyczył również wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej i usługowej, co uelastyczyło zapisy planu i stworzyło możliwość większego wykorzystania potencjału terenu.

19. W odniesieniu do ograniczania transportochłonności nowego układu przestrzennego przyjęto zasady:

- maksymalnego wykorzystania istniejącego układu dróg (w tym przypadku układu komunikacyjnego zapisanego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej w Poznaniu, uchwała Nr XL/594/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r. poz. 433),
- wprowadzenia prostego, czytelnego układu kwartałów zabudowy o optymalnej wielkości działek,
- zminimalizowania intensywności układu transportowego związanego z obsługą miejsc postojowych.

20. W przedmiotowym planie, ze względu na jego niewielką powierzchnię oraz brak dróg w obszarze opracowania, obsługa i dostęp do publicznego transportu zbiorowego odbywać się będzie na terenach położonych poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej”. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolejowych przy południowej części planu oraz zieleni otwartej przy północno-wschodniej granicy (z oddzielającą je drogą wewnętrzną) cała obsługa komunikacją zbiorową

odbywać się będzie na terenach w granicach obowiązującego planu „Morasko-Radojewo-Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej w Poznaniu. Co istotne, plan „W rejonie ulicy Deszczowej” stanowi integralną część zagospodarowania powyższego obszaru i powinien być pod względem zarówno urbanistycznym, jak i komunikacyjnym traktowany jako całość. W planie „Morasko-Radojewo-Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej umożliwiono zastosowanie sprawnej komunikacji publicznej, a spójność i równomierne zagospodarowanie tego obszaru stanowi bardzo dobrą bazę do organizacji m.in. komunikacji autobusowej, która powiązana z pozostałymi środkami komunikacji zbiorowej umożliwi maksymalne wykorzystanie tego sposobu przemieszczania się. Należy także zwrócić uwagę na to, iż w bliskiej odległości (w komfortowym zasięgu pieszego) od granicy planu znajduje się dworzec autobusowy oraz pętla Poznańskiego Szybkiego Tramwaju, które gwarantują sprawny dostęp do komunikacji zbiorowej bezpośrednio obsługującej obszar znacznej części miasta.

Ze względu na zlokalizowanie dróg poza granicami opracowania przemieszczanie się pieszo oraz rowerem potraktowane zostało priorytetowo. Na obszarze całego terenu U dopuszczono lokalizację ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych. Ponadto dla każdego terenu określono minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w zależności od przyjętej funkcji i wielkości obiektu. W kontekście uzupełniania terenów przygotowanych pod zabudowę przedmiotowy plan uruchamia obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej.

21. Analiza aktualności Studium została przeprowadzona w roku 2013 (uchwała Nr LXVI/1043/VI/2014 RMP z dnia 29 kwietnia 2014 r.). Wskazała ona w pkt 7.4 na konieczność doprowadzenia do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych ich uchwalenia w kontekście możliwości finansowych Miasta. Ponadto w pkt 7.3b zapisano w zakresie planów inwestycyjnych na terenach wymagających przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w tym dotychczas użytkowanych rolniczo, aby w sposób kompleksowy określić rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w celu uniknięcia chaosu przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych w kontekście możliwości finansowych Miasta. W przypadku niniejszego planu konieczność uruchomienia terenów zabudowy wiąże się z potrzebą uwzględnienia wniosku właścicieli i dokończenia struktury zabudowy z planu obowiązującego w sąsiedztwie.

22. Teren objęty granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w większości stanowi własność podmiotów prywatnych. Dochód z realizacji jego zapisów wynikać będzie z opłat adiacenckich. Z uwagi na obowiązujący w sąsiedztwie plan miejscowy nie wskazuje się innych dochodów do budżetu Miasta. Nowy plan nie zmienia w sposób istotny założeń obowiązującego mpzp „Morasko-Radojewo-Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej w Poznaniu. Główna zmiana dotyczy przeznaczenia działki 347/1 – rozszerzenie jej funkcji z usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dochód z opłat adiacenckich oszacowano na ok. 48 000 zł.

23. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwoli na dostosowanie przeznaczenia terenu do obecnie panującej sytuacji na rynku nieruchomości oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących jego zagospodarowania.

24. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag i załącznikami:

- 1) załącznik Nr 1 do uchwały – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania w skali 1:15 000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

25. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.