

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIX/664/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 13 grudnia 2016r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bieszczady, Beskidzkiej i Karpackiej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty uchwałą położony jest w zachodniej części miasta Poznania. Obejmuje kwartały zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Bieszczady, Beskidzkiej, Halnej, Łomnickiej i Karpackiej. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 6,7 ha.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LX/914/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bieszczady, Beskidzkiej i Karpackiej w Poznaniu. Do planu przystąpiono na wniosek osób fizycznych. Wniosek dotyczył zmiany zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Północno-Zachodniego Klina Zieleni” w Poznaniu – część A „Dolina Bogdanki”, zatwierdzonym uchwałą Nr CV/1208/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 10 października 2006 r. (publ. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 193, poz. 4546 z dnia 11 grudnia 2006 r.).
3. Ustalenia planu miejscowego wpisują 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.), która w przyjętych celach strategicznych w programie „Mieszkajmy w Poznaniu” zakłada poprawę jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta, a także zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania.
4. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Obszar planu położony jest w obrębie zachodniego klina zieleni miasta Poznania. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju – tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów pod zabudowę, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN*), o wiodącym kierunku przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna w formie: wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej. Ponadto studium na styku z południowo-zachodnią granicą planu wskazuje tereny zamknięte.

5. 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., którego ustaleń ww. projekt planu również nie naruszał.

6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bieszczady, Beskidzkiej i Karpackiej 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 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.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bieszczady, Beskidzkiej i Karpackiej w Poznaniu w znacznej części jest planem regulacyjnym, utrzymującym dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania terenów. Obecnie na obszarze planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym i bliźniaczym o zróżnicowanej wysokości, nieliczna zabudowa usługowa, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny i przepompownia ścieków. Tereny niezagospodarowane położone są w obrębie kilku niezabudowanych działek pomiędzy ulicami: Beskidzką, Łomnicką i Bieszczady. Obszar planu charakteryzuje się dość dużymi spadkami terenu, szczególnie w pasie pomiędzy ulicą Łomnicką i Beskidzką. Różnica wysokości terenu oraz zróżnicowana wysokość istniejącej zabudowy wprowadzają chaos w zagospodarowaniu przestrzeni. Budynki mieszkaniowe jednorodzinne zostały zrealizowane w przeróżnych stylach architektonicznych, począwszy od typowo modernistycznych „kostek” z płaskim dachem, przez tradycyjne proste bryły z dachem dwuspadowym, aż po bardziej rozczłonkowane formy z dachami o złożonych kształtach. Tereny położone w granicach planu obsługuje układ ulic osiedlowych: Beskidzka, Bieszczady, Wierchowa, Halna, Łomnicka i Karpacka.

8. W planie utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), wprowadzając jedynie wzdłuż ul. Lutyckiej oraz w miejscu prowadzonej obecnie aktywności gospodarczej, a także pomiędzy ulicami Beskidzką

i Lutycką funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługową (MN/U). Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego, przy czym zabezpieczono niezbędne regulacje dotyczące ul. Beskidzkiej. Dla nowej zabudowy ustalono sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych albo mieszkalno-usługowych albo usługowych, jako wolno stojących. Z uwagi na bardzo zróżnicowaną wysokość istniejącej na obszarze planu zabudowy dokonano na etapie sporządzania planu analizy stanu istniejącego, w szczególności wysokości istniejących budynków. Do analizy wykorzystano materiały uzyskane z Działu Fotogrametrii Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ.

9. W celu wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także uzyskania jednorodnych parametrów kształtowania zabudowy i jednocześnie zachowania istniejących budynków mieszkalnych ustalono wysokość nie większą niż:

- 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- 10 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne dla budynków położonych w strefie lokalizacji zabudowy o wysokości nie większej niż 10 m, wskazanej na rysunku planu,
- 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne dla budynków położonych w strefie lokalizacji zabudowy o wysokości nie większej niż 12 m, wskazanej na rysunku planu.

Ponadto dla nowo lokalizowanej zabudowy bliźniaczej ustalono stosowanie jednakowej wysokości budynków oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej dopuszczono lokalizację w budynku mieszkalno-usługowym jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej, przy czym wprowadzono ograniczenie powierzchni sprzedaży do nie więcej niż 250 m².

Dopuszczono także zachowanie i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Poza tym wyznaczono w planie teren zieleni urządzonej (ZP). Na terenie tym dopuszczono m.in. lokalizację placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej oraz ciągów pieszych i rowerowych.

Zachowano także teren istniejącej przepompowni ścieków (K). Wyznaczono nowy teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki (E), zlokalizowany bezpośrednio u zbiegu ulicy Lutyckiej i planowanego przebiegu ulicy Beskidzkiej. W planie wyznaczono także tereny dróg publicznych (1-5KD-D, KD-Dx) i teren drogi wewnętrznej (KDW) oraz teren kolei (kk).

Istotną zmianą – na wniosek Zarządu Dróg Miejskich – w stosunku do obowiązującego planu jest włączenie ul. Beskidzkiej do ul. Lutyckiej (docelowo do jezdni serwisowej III ramy) pod kątem prostym, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu na tym skrzyżowaniu.

Do planu wprowadzono dalsze ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających tereny, linii zabudowy oraz określenie parametrów zabudowy. Projekt planu dla wszystkich terenów w sposób szczegółowy ustalił ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia, urządzenia reklamowe oraz szyldy. Zakazano lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

10. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego krajobrazu będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni, jak: nakaz ochrony i uzupełnienia istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w obszarze planu, nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, a na terenie 3KD-D lokalizację rzędu drzew. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza wykazanymi formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody, poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych, jak również poza obszarami wymagającymi ochrony dziedzictwa kulturowego.

11. W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez m.in.: nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, ustalenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej (w tym kanalizacji sanitarnej i wodociągów). Istotnym zapisem obejmującym zagadnienia z zakresu ochrony środowiska jest nakaz ochrony walorów krajobrazowych klina zieleni, a także wprowadzenie na nowo projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1-3MN/U zakazu lokalizacji m.in. stacji paliw, myjni, lakierni i warsztatów samochodowych. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu życia mieszkańców

i użytkowników terenu oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

12. Ustalenia planu umożliwiają zachowanie i rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W trakcie opiniowania wewnętrznego nie zostały wniesione przez zarządców sieci infrastruktury, w tym AQUANETU, uwagi dotyczące rozwoju sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Planowany układ komunikacyjny na obszarze planu zapewnia pojazdom samochodowym, rowerzystom oraz pieszym dostęp do wszystkich nieruchomości.

W normatywie parkingowym, przypisanym do terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

13. Walorem ekonomicznym całego obszaru objętego planem jest jego zwarta struktura przestrzenna, istniejący układ dróg, wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej, uwzględnione potrzeby pieszych i rowerzystów, bezpośrednie sąsiedztwo z terenami leśnymi, stanowiącymi fragment zachodniego klina zieleni miasta Poznania, a także dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bieszczady, Beskidzkiej i Karpackiej w Poznaniu.

14. Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

15. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące elementy środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska. Natomiast „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 160 tys. zł, co spowodowane będzie wzrostem podatku od nieruchomości, podatku od powierzchni użytkowych nowych budynków i podatku od sprzedaży gruntów. Jednocześnie prognoza wykazuje koszty związane z realizacją celów publicznych, tj. budową jezdni i chodników oraz budową kanalizacji deszczowej. Spośród zadań własnych gminy związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, bezpośredni wpływ na budżet Miasta Poznania ma realizacja dróg publicznych. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej leżą w kompetencjach wydzielonych spółek.

16. W ramach niewymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, zorganizowano w czasie opracowywania projektu miejscowego planu dwa spotkania z mieszkańcami w dniach: 20 lutego 2014 r. oraz 10 czerwca 2015 r. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły planowanych funkcji oraz parametrów zabudowy. W planie miejscowym uwzględniono wymienione powyżej kwestie, ważąc interes prywatny i interes publiczny. Ponadto w celu zachowania zasady jawności w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

17. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, w tym od Zarządu Województwa Wielkopolskiego uzgodnienie z uwagami (postanowienie nr 122/16, pismo DI-IV.7634.122.2016 z dnia 25 lutego 2016 r.).

18. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 lipca do 4 sierpnia 2016 r. W dniu 7 lipca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie składania uwag, tj. do dnia 19 sierpnia 2016 r., wpłynęły trzy pisma zawierające cztery uwagi, z czego Prezydent nie uwzględnił trzech uwag (w tym dwóch w części) oraz uwzględnił jedną uwagę, co wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Uwzględniając uwagę – a tym samym umożliwiając usankcjonowanie stanu istniejącego, wydzielono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN, dla którego nadano nowy parametr dla nowo wydzielanych działek budowlanych dotyczący powierzchni zabudowy dla działek pod zabudowę w układzie wolno stojącym. Powyższe jest regulacją stanu istniejącego, zgodnie z zapisem w rozdziale 2.3.9 ust. 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania: „Ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania na etapie sporządzania planu miejscowego wynikać będzie ze szczegółowych analiz krajobrazowo-przestrzennych popartych wskazaniem Studium (zabudowa niska, średniowysoka itd.)”.

Uwaga dotycząca zapewnienia mieszkańcom ul. Karpackiej (na odcinku od ul. Bieszczady w kierunku północno-zachodnim) dojazdu i dojścia do swoich posesji po terenach oznaczonych w planie ZP i kk nie została uwzględniona w części dotyczącej terenu kk. Teren kk stanowi rezerwę terenu pod poszerzenie terenów kolejowych, uwzględnia lokalizację potencjalnych dodatkowych torów, dlatego nie wprowadzono zapisu o dostępie do drogi publicznej poprzez teren kk dla zabudowy wzdłuż linii kolejowej, uznając, że teren kolejowy

nie powinien być wykorzystywany do lokalnych dojazdów. Teren ZP w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Północno-Zachodniego Klina Zieleni” w Poznaniu – część A „Dolina Bogdanki”, zatwierdzonym uchwałą Nr CV/1208/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 10 października 2006 r. (publ. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 193, poz. 4546 z dnia 11 grudnia 2006 r.), został oznaczony symbolem 1Kz-ZI. Na terenie tym zapisano dopuszczenie lokalnego dojazdu do działek od strony linii kolejowej oraz zachowanie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bieszczady, Beskidzkiej i Karpackiej w Poznaniu pozostawiono teren zieleni wzdłuż torów kolejowych, zmieniając jedynie przeznaczenie z terenu zieleni izolacyjnej w klinie zieleni (1Kz-ZI) (plan obowiązujący) na teren zieleni urządzonej (ZP) (plan opracowywany), nie wydzielając terenu drogowego do obsługi działek od strony linii kolejowej. W tekście uchwały dla terenu ZP pozostawiono zapis o dopuszczeniu zachowania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej oraz dopuszczono lokalizację dojazdów. Dla terenu 1MN natomiast dopuszczono dostęp do drogi publicznej poprzez dojścia i dojazdy na terenie ZP.

Uwaga dotycząca nieograniczania mieszkańcom dotychczasowego sposobu korzystania z indywidualnych systemów grzewczych, poprzez złagodzenie zakazu „stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe” nie została uwzględniona, ponieważ zgodnie z art. 132 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 926 z późn. zm.), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może wprowadzać zapisy regulujące kwestie dotyczące stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Wprowadzenie tego rodzaju zakazów nawiązuje również do ustaleń zawartych w „Programie ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 oraz B(a)P dla strefy aglomeracja poznańska, którego integralną część stanowi plan działań krótkoterminowych w zakresie pyłu PM10”, określającym szereg koniecznych do podjęcia działań, których zastosowanie jest niezbędne dla przywrócenia standardów jakości powietrza w zakresie stężeń pyłu zawieszonego PM10 oraz B(a)P.

Ponowienie procedury planistycznej – drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 22 września do 20 października 2016 r. W dniu 10 października 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie składania uwag, tj. do dnia 3 listopada 2016 r., wpłynęło jedno pismo zawierające jedną uwagę, której Prezydent nie uwzględnił.

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ dostęp do przedmiotowych posesji został zapewniony poprzez zapisy wprowadzone w uchwale po pierwszym rozstrzygnięciu uwag:

w § 10 dotyczącym terenów MN w pkt 14 dla terenu 1MN dopuszczenie dostępu do drogi publicznej poprzez dojścia i dojazdy na terenie ZP oraz w § 12 dotyczącym terenu ZP w pkt 3 lit. d dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów. Teren kk stanowi rezerwę terenu pod poszerzenie terenów kolejowych, a także uwzględnia lokalizację potencjalnych dodatkowych torów. Zagospodarowanie terenu w inny sposób mogłoby w przyszłości kolidować z docelowym przeznaczeniem, dlatego nie wprowadzono zapisu o dostępie do drogi publicznej 5KD-D poprzez teren kk dla zabudowy wzdłuż linii kolejowej. Potencjalne wprowadzenie drogi wydzielonej liniami rozgraniczającymi uwzględniać musi plany rozwojowe infrastruktury kolejowej i zachowanie niezbędnych odległości wynikających z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1727) – zgodnie z art. 53 ust. 2: „Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”. Ponadto posesje zlokalizowane przy ul. Karpackiej mają obecnie również dostęp od ul. Beskidzkiej lub ul. Bieszczady.

19. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bieszczady, Beskidzkiej i Karpackiej w Poznaniu pozwoli na określenie jednorodnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta

(-) Grzegorz Ganowicz