

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LXVII/1231/VII/2018**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 22 maja 2018r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 28 ha i położony jest w południowej części Poznania, w dzielnicy Nowe Miasto. Plan obejmuje osiedle Armii Krajowej i teren zieleni osiedlowej wzdłuż ulic Hetmańskiej i Inflanckiej. Teren ten ograniczony jest ulicami: Pawią, Inflancką, Żegrze, Hetmańską. Obszar objęty planem od północy graniczy częściowo z mpzp „RATAJE – PARK”, od wschodu z mpzp „Os. Stare Żegrze”, mpzp „Osiedle Orła Białego” i mpzp terenów Poznańskiego Centrum Logistycznego Franowo – Żegrze, od południa zaś częściowo z opracowywanym mpzp w rejonie ul. Unii Lubelskiej.

2. Teren objęty planem jest niemal w całości zagospodarowany. Występuje tu głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa wraz z usługami towarzyszącymi, w tym usługami oświaty i handlu oraz teren parku osiedlowego wzdłuż ulic Hetmańskiej i Inflanckiej. Osiedle obsługiwane jest poprzez istniejący wewnątrzosiedlowy układ drogowy włączony do ul. Pawiej.

3. Uchwałą Nr XXI/272/VII/2015 w dniu 8 grudnia 2015 r. Rada Miasta Poznania przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowane zostało wnioskiem Rady Osiedla Rataje, popartym przez stanowisko Doraźnej Komisji ds. powstania Rataje-Parku w Poznaniu.

Celem przystąpienia do planu była ochrona osiedla przed niekontrolowanym dogęszczaniem zabudowy, do którego mogło dojść na skutek zwrotów nieruchomości, w związku z obecnie toczącymi się postępowaniami o zwrot nieruchomości. Wniosek o sporządzenie planu dla terenu zieleni osiedlowej, będącej południową częścią tzw. Parku Rataje, złożył również Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

4. Ustalenia miejscowego planu wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z 24 stycznia 2017 r.). Wizja Miasta określa, iż „Poznań w 2030 roku jest wielopokoleniową wspólnotą ludzi zamieszkujących zielone, przyjazne i dobrze skomunikowane osiedla”. Jednym z celów szczegółowych Strategii jest: zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter, a także uczynienie Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu sporządzono zgodnie 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.), według którego przedmiotowy obszar planu jest wskazywany jako teren MW, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren ZP\*, tj. teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania – teren zieleni – parki i inne tereny zieleni urządzonej z poszerzoną funkcją rekreacyjną, teren kdG.7, tj. teren drogi głównej wraz z torami tramwajowymi oraz niewielki fragment terenu U – tj. teren zabudowy usługowej. Studium wyznacza również przebieg magistrali wodociągowej.

Studium na terenie ZP\* określa wiodący kierunek przeznaczenia pod zieleń urządzonej, uzupełniający zaś pod zabudowę usługową o funkcji gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej, kulturowo-historycznej, kulturalno-rozrywkowej, architekturę ogrodową, pomniki, tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury technicznej.

Po uwzględnieniu powyższego plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

6. Osiedle Armii Krajowej położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę osiedla, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które uzupełnione zostały terenami gwarantującymi prawidłowe funkcjonowanie dużego osiedla mieszkaniowego, tj.: terenami o funkcji usługowej, m.in. oświatowej i handlowej, terenami zieleni urządzonej, a także terenami komunikacji i infrastruktury.

W związku z powyższym w planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości budynków 5 lub 18 kondygnacji. Plan miejscowy wyznacza również jeden teren przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oraz cztery tereny do zabudowy usługowej, w tym dwa przeznaczone

wyłącznie na usługi oświaty, o wysokości do 2 kondygnacji lub 3 kondygnacji. W planie wyznaczono dwa tereny zieleni urządzonej, jeden z nich sankcjonuje istniejący teren zieleni osiedlowej wzdłuż ulic Hetmańskiej i Inflanckiej, drugi porządkuje fragment przestrzeni przy rondzie Starołęka. Projekt planu zachowuje również istniejący układ komunikacyjny, złożony głównie z dróg wewnętrznych, obsługujących istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Nowe funkcje i budynki, uzupełniające istniejącą zabudowę i zagospodarowanie, dopuszczone zostały jedynie na terenach: MN/U i 1KDWpp i 2KDWpp. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa pozwala na zrealizowanie budynku do 2 kondygnacji, który nawiąże do sąsiedniego istniejącego budynku o tej funkcji. Umożliwienie zlokalizowania budynku usługowego ma być alternatywą dla pawilonów usługowych, które znajdują się na trasie wyjścia z ronda Starołęka. Teren MN/U wraz z terenem 1ZP ma uporządkować zaniedbany obszar tej części osiedla. Na wniosek do planu, a także przy poparciu mieszkańców wyrażonym podczas konsultacji społecznych, utrzymano w projekcie planu przeznaczenie terenu ZP/US (tj. teren zieleni urządzonej lub teren sportu i rekreacji), na którym mogła powstać dwukondygnacyjna zabudowa sportowo-rekreacyjna. Na tym terenie alternatywnie dopuszczono lokalizację parku, w powiązaniu z zagospodarowaniem terenu 2ZP. W przypadku niezrealizowania zabudowy sportowo-rekreacyjnej cały ten teren mógł zatem pełnić funkcję parku. Lokalizacja zabudowy w tym miejscu była optymalna, gdyż nie generowała dodatkowego ruchu samochodowego związanego z dojazdem do nowego obiektu sportowego wewnątrz osiedla, a jednocześnie pozostawała w zasięgu kilku-kilkunastu minut dojazdu dla mieszkańców osiedla, jak również w zasięgu komunikacji zbiorowej, w przypadku korzystania z tego terenu przez innych użytkowników „z zewnątrz”. Jednak po uwzględnieniu przez Radę Miasta Poznania części uwag, nieuwzględnionych przez Prezydenta, z projektu planu usunięto teren ZP/US, zastępując go terenem o funkcji wyłącznie zieleni urządzonej (2ZP). Nowym elementem zagospodarowania osiedla mogą stać się również dopuszczone na terenach 1KDWpp i 2KDWpp 4-kondygnacyjne garaże wielopoziomowe, służące zniwelowaniu panującego na osiedlu deficytu miejsc postojowych.

Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę, iż os. Armii Krajowej zostało zrealizowane jako osiedle modernistyczne w swojej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na podstawie planu realizacyjnego z lat 80. XX w. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu ma przede

wszystkim służyć ochronie tego modernistycznego założenia urbanistycznego. W tym celu w planie wrysowano nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób uniemożliwiający lokalizację nowych budynków mieszkalnych, wyznaczono strefy zieleni osiedlowej, w których zakazano lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, oraz wytyczono istniejący, docelowy układ komunikacyjny. Ustalenie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości wprowadzałoby możliwość zmiany ustalonego układu przestrzennego, co jest sprzeczne z intencją niniejszego planu miejscowego. W związku z powyższym uznano, że nie wystąpiły przesłanki dla ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym.

Nowe elementy zagospodarowania uwzględniają wymogi ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni. Nowa zabudowa umożliwić będzie przyszłym mieszkańcom maksymalne wykorzystanie funkcjonującego w otaczających drogach publicznych transportu zbiorowego (autobusowego i tramwajowego) jako podstawowego środka transportu. Ponadto wyznaczone w planie drogi osiedlowe i strefy zieleni osiedlowej zapewnią będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalając docelowy przebieg dróg osiedlowych i ciągów zieleni oraz wyznaczając minimalny normatyw parkingowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wzięto w planie pod uwagę również potrzeby osób niepełnosprawnych.

7. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Plan w sposób szczegółowy określił lokalizację stref zieleni osiedlowej i ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: tymczasowe obiekty budowlane, wolno stojące garaże oraz napowietrzne sieci infrastruktury technicznej.

8. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych. W obrębie planu nie występują również obszary ani obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

9. W planie uwzględniono także wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenie:

- 1) terenów zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP oraz ustalenie na nich zakazu lokalizacji budynków;
- 2) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu działki budowlanej dla wszystkich terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy;
- 3) zagospodarowania zielenią nieutwardzonych fragmentów terenu;
- 4) zachowania na terenach MW zieleni wysokiej, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie;

- 5) lokalizacji stref zieleni osiedlowej;
- 6) wymagań dotyczących komfortu akustycznego;
- 7) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dla poszczególnych terenów;
- 8) zakazu stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 9) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

10. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Cały obszar objęty planem uzbrojony jest m.in. w sieć wodociągową, która jest w stanie zapewnić obecnym i przyszłym mieszkańcom osiedla zaopatrzenie w odpowiednią ilość i jakość wody.

Ponadto zakazano lokalizacji nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

11. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa zweryfikowane zostanie na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. Z uwagi na wnioski Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego ograniczono wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną do 49 m od poziomu terenu.

12. 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:

- 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której podkreślono kontynuację istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu osiedla m.in. w zakresie ochrony elementów składowych środowiska oraz wykazano, iż ustalenia projektu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;
- 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie 324 962 zł. Przewidziano, iż plan nie będzie rodził kosztów, efekty wynikną zaś z przychodów ze sprzedaży gruntów i wzrostu

podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków. Należy zatem stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie będzie obciążać finansów publicznych, a tym samym budżetu Miasta.

13. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Armii Krajowej” 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 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.

14. W trakcie opracowywania projektu planu przeprowadzono opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi, gestorami sieci oraz Radą Osiedla Rataje. W ramach konsultacji społecznych zorganizowano dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami, które odbyły się odpowiednio 18 stycznia 2016 r. oraz 14 grudnia 2016 r. Na I konsultacjach przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące rzeczoności obszaru. Na II konsultacjach przedstawiono założenia projektowe. Sprzeciw większości obecnych na konsultacjach społecznych budziło przede wszystkim dopuszczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych na jednym z parkingów w obrębie planu (5KDWpp). Stanowisko to poparła również Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”. Biorąc to pod uwagę, w projekcie planu zrezygnowano z ww. garaży wielokondygnacyjnych na terenie 5KDWpp i zachowano obecną funkcję parkingów naziemnych. Drugą poruszoną kwestią było wydzielenie w projekcie planu terenu ZP/US, które spotkało się z dużym poparciem mieszkańców, mających nadzieję na zrealizowanie funkcji sportowo-rekreacyjnej (np. w postaci hali sportowej). W związku z powyższym początkowo utrzymano w projekcie planu takie przeznaczenie, które umożliwi zarówno realizację zabudowy sportowo-rekreacyjnej, jak również założenie tutaj parku, zgodnie ze sporządzonym dla tego obszaru projektem.

W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie, zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

15. W granicach planu największy udział w strukturze własności nieruchomości stanowi użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes

publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

16. 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 opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu zostały wprowadzone niezbędne zmiany. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 sierpnia do 22 września 2017 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 12 września 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 6 października 2017 r., wpłynęły 4 pisma, zawierające łącznie 3 różne merytorycznie uwagi. W dniu 26 października 2017 r. Prezydent rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwag dotyczących usunięcia z projektu planu lub pomniejszenia terenu ZP/US i pozostawieniu na tym terenie wyłącznie zieleni urządzonej bez możliwości lokalizacji budynków oraz o uwzględnieniu uwagi dotyczącej lokalizacji przystanków autobusowych na terenie KD-L (uwaga uwzględniona bez wprowadzania żadnych zmian do projektu planu). Jednak, w związku z uwzględnieniem przez Radę Miasta Poznania nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag dotyczących przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem ZP/US na 2ZP, w celu zachowania jego dotychczasowej funkcji (zieleni urządzonej) i wykreślenia zapisu dopuszczającego możliwość lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych, nastąpiła konieczność dokonania zmian w projekcie planu i ponowienia procedury w niezbędnym zakresie. Biorąc to pod uwagę, Rada Miasta Poznania w dniu 23 stycznia 2018 r. podjęła stosowną uchwałę w tym zakresie, a projekt planu skierowany został przez Prezydenta do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 6 lutego 2018 r. do 6 marca 2018 r., a kolejna dyskusja publiczna miała miejsce w dniu 8 lutego 2018 r. W nieprzekraczalnym terminie, tj. do dnia 20 marca 2018 r., wpłynęły 4 pisma, zawierające łącznie 4 uwagi. W dniu 29 marca 2018 r. Prezydent rozstrzygnął o uwzględnieniu 2 uwag dotyczących pozostawienia prezentowanych podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu rozwiązań planistycznych (co nie wymagało wprowadzenia żadnych zmian do projektu planu) oraz o nieuwzględnieniu 2 uwag dotyczących: wysokości garażu wielokondygnacyjnego na terenie 1KDWpp oraz dopuszczenia obiektu sportowo-rekreacyjnego na terenie 2ZP (ze względu na wcześniejsze uwzględnienie uwagi dotyczącej

terenu ZP/US przez Radę Miasta Poznania). Rozstrzygnięcie Prezydenta nie wymagało kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu.

17. 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.

18. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu pozwoli na zachowanie skończonej struktury urbanistycznej osiedla oraz zapobiegnie niekontrolowanemu dogęszczaniu osiedla zabudową mieszkaniową, zapewni również ochronę terenów zieleni, w tym zieleni osiedlowej. 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.