

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXIII/1361/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 25 września 2018r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Powstań Narodowych” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 16 ha i położony jest w południowej części Poznania, w dzielnicy Nowe Miasto. Plan obejmuje osiedle Powstań Narodowych oraz zabudowę mieszkalno-usługową w rejonie ulic Chyżańskiej i Morzyczańskiej. Teren ten jest ograniczony obszarem zieleni osiedlowej, tzw. Parkiem Rataje, osiedlem Jagiellońskim oraz ulicą Józefa Piłsudskiego. Obszar objęty planem od zachodu i południa graniczy z mpzp „Rataje – Park II”, a od wschodu z mpzp „RATAJE – PARK” i mpzp „Rataje – Park os. Oświecenia”.
2. Teren objęty planem jest prawie w całości zagospodarowany. Występuje tu głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa wraz z towarzyszącą zabudową usługową (m.in. usługi oświaty) i zielenią osiedlową oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa w rejonie ulic: Chyżańskiej, Morzyczańskiej i J. Piłsudskiego. Osiedle obsługiwane jest poprzez istniejący wewnątrzosiedlowy układ drogowy, głównie ul. Mieszkowską, połączoną z ul. J. Piłsudskiego.
3. Uchwałą Nr XXI/271/VII/2015 w dniu 8 grudnia 2015 r. Rada Miasta Poznania przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Powstań Narodowych” 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 obecnego zagospodarowania modernistycznego blokowego osiedla przed niekontrolowanym dogęszczaniem zabudowy, do którego mogłoby dojść na skutek zwrotów nieruchomości, ustalenie zasad ochrony terenów zieleni osiedlowej oraz zwiększenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym również poprzez umożliwienie realizacji garaży nadziemnych wielokondygnacyjnych.

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”. Do celów szczegółowych Strategii należą: 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 Powstań Narodowych” 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.), w którym cały przedmiotowy obszar wskazany został jako teren MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym funkcję uzupełniającą stanowią mogą: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Preferowana jest także lokalizacja funkcji usługowej w parterach budynków wielorodzinnych.

6. Osiedle Powstań Narodowych położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę osiedla modernistycznego, 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. Ponadto ustalenia planu prowadzić mają do uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w rejonie ulic Chyżańskiej i Morzyczańskiej.

W związku z powyższym w planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości budynków do 3 kondygnacji na terenie między ulicami Chyżańską a Morzyczańską, przez 5, 11 do 18 kondygnacji na terenach osiedla modernistycznego. Plan miejscowy zachowuje również dwa tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, zlokalizowane wzdłuż ul. J. Piłsudskiego, na których wysokość budynków nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych. W planie usankcjonowano ponadto istniejące obiekty usługowe, wyodrębniając dla nich pięć terenów zabudowy usługowej, w tym jeden przeznaczony wyłącznie na usługi oświaty. Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy ustalono szczegółowe

parametry i wskaźniki zagospodarowania. Nie określono jedynie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 3U, ponieważ stanowi on obecnie powierzchnię w stu procentach uszczelnioną i utwardzoną.

Zachowano również istniejący układ komunikacyjny, złożony z dróg wewnętrznych – ulic: Mieszkowskiej, Chyżańskiej i Morzyczańskiej, obsługujących istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Nowymi elementami zagospodarowania osiedla mogą stać się, dopuszczone na terenach 2KDWpp i 4KDWpp, 3-kondygnacyjne garaże wielopoziomowe, służące zniwelowaniu panującego na osiedlu deficytu miejsc postojowych. Zgodnie z głównym celem sporządzania planu zabezpieczono tereny pełniące bądź mające w przyszłości pełnić funkcje zieleni osiedlowej. W tym celu wyznaczono trzy tereny zieleni urządzonej – osiedlowej, na których zakazano lokalizacji budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów.

Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę, iż os. Powstań Narodowych zostało zrealizowane jako osiedle modernistyczne w swojej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na podstawie planu realizacyjnego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Powstań Narodowych” w Poznaniu służyć ma przede wszystkim ochronie tego modernistycznego założenia urbanistycznego. W tym celu w planie wrysowano nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób uniemożliwiający lokalizację nowych budynków mieszkalnych, wyznaczono tereny zieleni urządzonej 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 dla terenów zabudowy wyznaczonych w granicach osiedla modernistycznego oraz dla terenu 6MW, który w całości należy do jednego właściciela i jest terenem zabudowanym.

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) jako podstawowego środka transportu. Ponadto wyznaczone w planie drogi osiedlowe oraz tereny zieleni urządzonej, na których dopuszczono lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, zapewnią będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

7. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Plan w sposób jednoznaczny wyznaczył tereny zieleni urządzonej – osiedlowej i ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: tymczasowe obiekty budowlane, w tym przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, 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 występują natomiast dwa budynki wskazane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, które są przewidziane do ujęcia w ewidencji gminnej miasta Poznania i podlegają ochronie konserwatorskiej. Biorąc to pod uwagę, zostały one wskazane na rysunku planu oraz ustalono dla nich szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

- 1) terenów zieleni urządzonej ZP oraz ustalenie na nich zakazu lokalizacji budynków i miejsc postojowych dla samochodów;
- 2) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu działki budowlanej dla wszystkich terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy;
- 3) zagospodarowania zielenią nieutwardzonych fragmentów terenu;
- 4) zachowania drzew na terenach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, UO, 2KDWpp i 3KDWpp, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie;
- 5) wymagań dotyczących komfortu akustycznego;
- 6) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dla poszczególnych terenów;
- 7) zakazu stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 8) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale zapewnią także 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 może 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. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny i związany z tym wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu, ograniczono wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną do 49 m od poziomu terenu. Ponadto na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami.

12. Dla 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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty około 1,2 mln zł. Jedynym kosztem dla Miasta będzie budowa nowej nitki kolektora deszczowego Obrzyca. Koszt ten nie będzie jednak skutkiem realizacji ustaleń planu miejscowego, gdyż wynika z programu rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej. Należy zatem stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie będzie obciążać finansów publicznych, a tym samym budżetu Miasta.

13. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Powstań Narodowych” 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. Powyższa analiza wskazała 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 odbyły się dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami w dniach 21 stycznia 2016 r. oraz 1 marca 2018 r. Na I konsultacjach przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące przedmiotowego obszaru. Na II konsultacjach przedstawiono założenia projektowe. Większość obecnych na konsultacjach społecznych zaakceptowała rozwiązania zaproponowane w projekcie planu bez zastrzeżeń.

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

15. W granicach planu największy udział w strukturze własności nieruchomości stanowi własność Miasta w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej oraz własność wspólnot mieszkaniowych. W rejonie ulic Morzyczańskiej i Chyżańskiej przeważa natomiast własność prywatna oraz występuje kilka działek należących do Miasta Poznania. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego, 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 uzgodnienia, w wyniku których do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został on wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 czerwca do 27 lipca 2018 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 3 lipca 2018 r. Na tym etapie projekt planu miejscowego udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej - www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do dnia 10 sierpnia 2018 r., wpłynęło tylko jedno pismo, zawierające jedną uwagę dotyczącą dopuszczenia na terenach MW/U zachowania lub przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W dniu 23 sierpnia 2018 r. Prezydent rozstrzygnął o uwzględnieniu ww. uwagi, co nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

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 załącznikami.

18. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Powstań Narodowych” w Poznaniu pozwoli na zachowanie skończonej struktury urbanistycznej osiedla oraz zapobiegnie niekontrolowanemu dogęszczaniu założenia

modernistycznego zabudową mieszkaniową, zapewni również ochronę terenów zieleni osiedlowej. Pozwoli także na uporządkowanie chaotycznie zagospodarowanego kwartału zabudowy między ulicami Chyżańską i Morzyczańską 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.