

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXIX/677/VIII/2020**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 8 grudnia 2020r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” - część E w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVII/186/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 57,8 ha. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” przystąpiono z uwagi na wniosek Rady Osiedla Jeżyce, dotyczący potrzeby uporządkowania funkcjonalnego i przestrzennego terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami S. Żeromskiego, H. Dąbrowskiego i Kościelną oraz torami kolejowymi relacji Poznań-Piła, a także ochrony tych terenów przed chaotycznym zagospodarowaniem.

Inicjatywę przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęła również grupa radnych Miasta Poznania. W uzasadnieniu do uchwały wskazali oni na konieczność przekształceń funkcjonalno-przestrzennych tego obszaru w kierunku zabudowy śródmiejskiej o charakterze mieszkaniowo-usługowym, z uwzględnieniem zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Zgodnie z postanowieniem z narady nr 141/VI/26/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. Prezydenta Miasta Poznania z Zastępcami, na podstawie zapisu w § 3 uchwały o przystąpieniu, plan został podzielony na 6 części. Powodami podziału były: zróżnicowane uwarunkowania poszczególnych części, koszty wykupu terenów pod lokalizację nowego przebiegu ulicy św. Wawrzyńca, trudne do przewidzenia skutki wyburzeń i zmian na terenach przemysłowych. Niniejsze uzasadnienie dotyczy części E miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” w Poznaniu.

2. Obszar mpzp „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu położony jest w śródmiejskiej części Poznania, na terenie Jeżyc. Granice projektu wyznaczają: od północy ul. św.

Wawrzyńca, od wschodu granica biegnie poprzez tereny produkcyjno-magazynowe zakładów produkcyjnych dawnej „Goplany”, od południa przebiega poprzez tereny produkcyjno-magazynowe Wiepofamy, a od zachodu ul. Janickiego.

3. Teren objęty opracowaniem jest częściowo zainwestowany. Duży obszar w jego centralnej części jest wolny od zabudowy. Część zabudowana charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą funkcjonalną.

W zachodniej części analizowanego obszaru – między ulicami Janickiego i Szczepanowskiego – znajduje się modernistyczna zabudowa wolno stojąca. Niektóre budynki odznaczają się wartością historyczną i są wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

W północnej części, wzdłuż ul. św. Wawrzyńca, zlokalizowane są budynki mieszkaniowe wielorodzinne, w większości również posiadające wpis do gminnej ewidencji zabytków.

W sąsiedztwie budynków wielorodzinnych położony jest teren napowietrznej stacji transformatorowej oraz obszary zabudowy przemysłowo-magazynowej.

W centralnej i południowej części znajduje się niezagospodarowany teren, obecnie porośnięty drzewami.

Otoczenie obszaru planu stanowią:

- od strony północnej – tereny komunikacyjne (ul. św. Wawrzyńca oraz nasyp z liniami kolejowymi nr 351 Poznań-Szczecin i nr 354 Poznań-Piła), a za nimi tereny mieszkaniowe Sołacza oraz zieleni,
- od strony zachodniej – tereny mieszkaniowe (niska zabudowa wolno stojąca),
- od strony południowej – tereny przemysłowo-magazynowe,
- od strony wschodniej – teren przemysłowy, a za nim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Plan „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu w przeważającej części jest planem inwestycyjnym, natomiast na terenach obecnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – regulacyjnym. Celem opracowania planu jest rewitalizacja przemysłowego obszaru Jeżyc, na którym zlokalizowane są obiekty o funkcji produkcyjno-magazynowej. Ponadto wytworzenie, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych, nowych kwartałów urbanistycznych nawiązujących do śródmiejskiego charakteru Jeżyc z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, towarzyszącymi jej usługami oraz terenami zieleni urządzonej. Powierzchnia planu „Jeżyce – Północ” część E wynosi około 9,8 ha.

4. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Wzięto również pod uwagę prawo własności.

Realizacja nowych inwestycji zgodnie z planem powinna docelowo pozytywnie kształtować przestrzeń i współtworzyć harmonijny krajobraz miasta. Pozytywnemu ukształtowaniu krajobrazu ma służyć szereg ustaleń, takich jak np. wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z czytelnym układem dróg i nowym terenem zieleni urządzonej, a także usytuowanie lokali usługowych w parterach budynków, w pierzejach usługowych i lokalizacja przedogródków; dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury lub pomników. Kształtowaniu krajobrazu służą również zakazy dotyczące lokalizacji: tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem ogródków gastronomicznych, wiat przystankowych i kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe), nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, klimatyzatorów, wentylatorów, instalacji teletechnicznych, kolektorów słonecznych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych oraz terenu zieleni urządzonej, zakaz lokalizacji schodów i pochylni na terenach dróg obsługujących tereny położone poza terenami dróg. Pozytywnemu kształtowaniu wyglądu zabudowy służy ponadto dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy określonych części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, tarasy, balkony, wiatrołapy, wykusze, schody i pochylnie oraz urządzenia dla osób niepełnosprawnych, oraz dopuszczenie wycofania od obowiązującej linii zabudowy na określoną głębokość określonego procentu długości elewacji budynku.

Na wszystkich terenach zarówno zainwestowanych, jak i przewidzianych pod nowe inwestycje, projekt planu chroni budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, poprzez zachowanie elewacji frontowej budynku, kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego, dopuszczając jednocześnie rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę w parametrach zgodnych z zapisami planu.

Wdrożenie ustaleń planu dotyczących zabudowy, wprowadzenia nowego terenu zieleni urządzonej oraz zagospodarowania poszczególnych terenów w połączeniu z zachowaniem ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, a także pojawienie się w przestrzeniach publicznych spójnych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia powinno przyczynić się nie tylko do pozytywnego wyglądu samej nowej zabudowy, lecz także zharmonizować ją z sąsiednią zabytkową zabudową i tym samym poprawić walory estetyczne i odbiór wizualny Jeżyc.

Cały obszar objęty planem stanowi wpisany do rejestru zabytków fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania. W kontekście przytoczonych przykładów szereg ustaleń planu szczegółowo reguluje kwestie krajobrazowe, poczynając od kubatury nowej zabudowy po drobne elementy wypełniające przestrzeń pomiędzy istniejącą już zabudową i jej otoczeniem – elementy, których różnorodność czy też nadmierna liczba wpływa dysharmonizująco na krajobraz. Projekt planu określił ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów takich jak: urządzenia reklamowe, szyldy, tablice lokalizacyjne, słupy ogłoszeniowe, ogrodzenia.

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę plan wprowadza szczegółowe ustalenia w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalnej powierzchni zabudowy działek budowlanych, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jaka musi zostać zachowana w obrębie poszczególnych działek lub terenów, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, intensywności zabudowy działek budowlanych, a także maksymalnej wysokości obiektów budowlanych i kształtu połączeń dachowych. Poza wyszczególnionymi powyżej terenami wyznaczono również teren: zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej elektroenergetyki, drogi wewnętrznej oraz tereny dróg publicznych. Przez obszar planu lub w pobliżu jego granic przebiegają elementy sieci infrastruktury technicznej, obejmujące: istniejącą podziemną i napowietrzną magistralę ciepłowniczą oraz istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV.

W tym zakresie w planie ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, a także dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Ponadto dopuszczono wymianę istniejącej napowietrzno-wewnętrznej stacji transformatorowej GPZ na wewnętrzną.

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,
- sąsiedztwa terenu kolejowego,
- ograniczeń maksymalnej wysokości w rejonie lotniska Poznań-Ławica.

5. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), która formułuje cel główny i cele szczegółowe wynikające z priorytetów, m.in. „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej”,

w tym cel „Przyjazne osiedla”, polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

6. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisy planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatem rozwiązania mpzp „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu zostały również dostosowane do kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazanych w obowiązującym Studium, przyjętym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym symbolem MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. W związku ze Studium dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą na:

- jednoznaczne ustalenie sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie obszarów podlegających zagospodarowaniu, z zachowaniem ładu przestrzennego, które będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych,
- określenie zasady dostępności działek budowlanych do dróg publicznych poprzez wytyczenie nowego i regulację istniejącego układu komunikacyjnego,
- podniesienie jakości przestrzeni przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, m.in. przez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej,
- określenie rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

7. Do planu wprowadzono ustalenia, które dotyczą istotnych zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego. W związku z tym ustalono:

1) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- teren zieleni urządzonej ZP, na którym wskazano lokalizację parku z jednoczesnym zakazem lokalizacji budynków i naziemnych stanowisk postojowych,
- lokalizację przedogródków (z ustalonym udziałem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 50% strefy) w strefach wskazanych na rysunku planu, a w przypadku wycofania ściany budynku od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy nakaz rozszerzenia przedogródków do ściany budynku,
- lokalizację wskazanych na rysunku planu rzędów drzew i stref zieleni,

- dopuszczenie lokalizacji dodatkowych przedogródków w miejscach innych niż wskazane na rysunku planu,
  - zakaz lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych w strefach przedogródków i w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu oraz na terenie zieleni urządzonej ZP,
  - dla terenów minimalne powierzchnie biologicznie czynne,
  - zagospodarowanie powierzchnią biologicznie czynną wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia,
  - ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zasobów wodnych oraz ochrony powietrza:
- dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych,
  - powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci,
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:
- uzyskanie wymaganych standardów akustycznych w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
  - stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że wykonanie planu wpłynie prawidłowo na kształtowanie ładu przestrzennego, umożliwi ochronę dziedzictwa kulturowego i poprawę walorów wizualnych przedmiotowego obszaru.

8. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu jest także zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr LXXII/1337/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r., która wskazuje, że dla zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego istotne jest m.in. przygotowanie planów tzw. ochronnych dla obszarów cennych kulturowo, a ponadto doprowadzenie do uchwalenia obecnie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9. Cały obszar planu „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu stanowi część chronionego konserwatorsko zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239 z dnia 6 października 1982 r. Jest to zespół urbanistyczno-architektoniczny kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami (rejestr zabytków nieruchomości miasta Poznania, opracowanie Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – opis dotyczy całego terenu w granicach tego zespołu). Zgodnie ze złożonym wnioskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 9 listopada 2011 r. plan miejscowy ustala:

- ochronę konserwatorską dla układu ulic;
- zachowanie zabudowy willowej, której część powstała w okresie międzywojennym, w kwartale między ulicami św. Wawrzyńca, Szczepanowskiego, Nad Seganką, Janickiego;
- na frontowych częściach działek zakaz zabudowy tymczasowej i reklamy wizualnej (zwłaszcza wielkoformatowej), która nie wpisuje się w zabytkowy charakter otoczenia (reklama i szyldy na budynkach mogą być montowane tylko w miejscach do tego zaprojektowanych).

Plan obejmuje ochroną również budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków: komunalne budynki mieszkalne przy ul. św. Wawrzyńca 26, 26a oraz wille przy ul. Janickiego, Szczepanowskiego i św. Wawrzyńca. Zgodnie z wnioskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków w planie wprowadzono ustalenia, które pozwolą na ochronę zabytkowych walorów chronionych budynków, poprzez zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, klimatyzatorów.

Rozwiązanie zaproponowane w planie łączy ze sobą możliwość realizacji nowych inwestycji w powiązaniu z historycznymi aspektami tej części Jeżyc. W kontekście rozwoju miasta teren Jeżyc przeznaczony jest do uzupełniania istniejących struktur zabudowy. Charakteryzuje się on w zasadzie ukształtowaną krawędzią zewnętrzną kwartałów, w związku z czym wymaga przededefiniowania układów wewnętrznych i umożliwi zagospodarowanie proekologiczne, z jednoczesnym wykorzystaniem walorów zabudowy śródmiejskiej.

Zapisy planu spełniają również wskazane we wniosku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 listopada 2011 r. ustalenia obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonego uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 35, poz. 1052), zmienionego uchwałą Nr XLV1/690/10 z dnia

26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953). Ustalenia te dotyczą ogólnych zasad kształtowania przestrzeni, w tym między innymi:

- ochrony dziedzictwa kulturowego, tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego;
- harmonijnego rozwijania przestrzeni publicznych – ulic i placów;
- utrzymywania powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni;
- podnoszenia wymogów architektonicznych, szczególnie w stosunku do obiektów realizowanych na obszarach śródmieść oraz w pobliżu terenów o najwyższych walorach kulturowych i przyrodniczych,
- projektowania struktur odznaczających się zwartością i rozwijających w harmonijny sposób lokalne układy miejskie, z uwzględnieniem istniejących układów komunikacyjnych,
- ochrony zespołów sakralnych, zabytkowych budynków mieszkalnych, krzyży i innych elementów.

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

- ochrony i kształtowania jakości powietrza atmosferycznego,
- ochrony i kształtowania zieleni,
- konieczności uzyskania wymaganych przepisami standardów akustycznych w środowisku, a także stosowania zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach wymagających komfortu akustycznego,
- zapewnienia wszystkim terenom dostępu do sieci infrastruktury technicznej, powiązania sieci z układem zewnętrznym oraz dopuszczenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

W trakcie procedury sporządzania planu, przy uwzględnieniu wniosków i uwag, skupiono się głównie na tym, by przeznaczyć teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego Jeżyce-Północ na cele mieszkaniowe, o wysokim standardzie zamieszkania. Zaplanowanie rozwiązań przyjaznych dla mieszkańców, spełniających ich potrzeby, spowoduje napływ nowych mieszkańców na teren Jeżyc. Zapisy planu realizują również wniosek społeczny (Stowarzyszenia Piękne Jeżyce), w którym zaproponowano zabudowę wielofunkcyjną, mieszaną, czyli połączenie mieszkań z częścią usługową i handlową na parterze, ale bez handlu wielkopowierzchniowego.



Wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, stref lokalizacji przedogródków oraz określenie wysokości zabudowy niewykraczającej poza średnią wysokość zabudowy w całej dzielnicy Jeżyce zbieżne jest z polityką podnoszenia jakości zamieszkania w obrębie historycznych dzielnic.

10. Plan określa 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, a także określenie zasad uporządkowania terenów już zainwestowanych i obsłużenia zabudowy elementami infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie obszarów przestrzeni publicznych i zasad ich ochrony, a tym samym poprawi warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej.

11. Na obszarze planu struktura własności jest zróżnicowana. Znajdują się tutaj grunty spółek handlowych, osób fizycznych, a także należące do Miasta Poznania oraz Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym.

W planie wyznaczono nową drogę publiczną na terenach należących częściowo do osób fizycznych i częściowo do Miasta Poznania. Zapewni ona obsługę komunikacyjną nowej zabudowy oraz dojazd do wyznaczonego w planie terenu zieleni urządzonej. Będzie także częścią nowego układu komunikacyjnego, który powstanie w najbliższym sąsiedztwie. Z wniosków mieszkańców i stowarzyszeń lokalnych wynika, że połączenia komunikacyjne są niezwykle istotne.

12. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto umożliwi rozwój infrastruktury technicznej, poprzez powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszczono również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Obecnie obszar planu zaopatrzonej jest w niezbędne do funkcjonowania zabudowy sieci infrastruktury. Konieczne uzupełnienia wiążą się z ewentualną modernizacją sieci, co dopuszczono w zapisach planu. Jednocześnie plan zabezpiecza przebieg takich elementów infrastruktury, jak monitoring oraz telekomunikacja i inne, uwzględniając zapotrzebowanie na nie. Plan w czasie sporządzania

uzyskał wnioski i opinie od poszczególnych gestorów sieci. Ich postulaty zostały wzięte pod uwagę, m.in. wprowadzono ustalenie dotyczące możliwości lokalizacji sieci monitoringu wizyjnego.

Mieszkańcy zgłaszali swoje problemy już przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego – wyrażając opinie w sprawie przyjęcia granic obszaru dla przyszłego planu miejscowego, podczas zbierania wniosków dotyczących terenów, dla których podjęta została uchwała, oraz podczas konsultacji społecznych.

13. Na terenie planu nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwi wykonanie ustaleń planu. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące działki, sąsiadującą zabudowę oraz wykształcony układ komunikacyjny. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenów, a także istniejący sposób zagospodarowania sąsiednich obszarów gwarantują właściwe przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone przez właściwe organy wojskowe we wnioskach złożonych do planu oraz na etapie uzgodnienia jego projektu.

15. Na terenie objętym planem miejscowym, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych, nie występują grunty leśne, w związku z czym nie było obowiązku występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

16. 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.

Natomiast w odniesieniu do ograniczania transportochłonności istniejącego układu przestrzennego przyjęto następujące zasady:

- wymóg lokalizacji ciągów rowerowych,

- wykorzystanie istniejącego potencjału komunikacji zbiorowej (tramwaj, autobus oraz docelowo kolej).

W związku z koniecznością uspokojenia ruchu samochodowego w planie zakazano lokalizacji stanowisk postojowych w strefach lokalizacji przedogródków i na terenie zieleni urządzonej.

Obsługę komunikacyjną terenów znajdujących się w granicach przedmiotowego obszaru zapewniają: położone w granicach opracowywanego mpzp ul. Szczepanowskiego i projektowana droga publiczna klasy lokalnej oraz ulice zlokalizowane poza granicami obszaru opracowania, tj. ul. Janickiego (stanowiąca zachodnią granicę obszaru objętego projektem mpzp), ul. Nad Seganką, ul. św. Wawrzyńca (stanowiąca północną granicę) i nowo projektowane ulice znajdujące się na terenie sąsiednich mpzp uchwalonych lub będących w opracowaniu.

Plan uruchamia obszary o dużym potencjale dla stworzenia nowych terenów mieszkaniowych z usługami w najbliższym sąsiedztwie centrum miasta. Dostępność do tych terenów oraz poprawne ich skomunikowanie wymaga wykształcenia nowego układu komunikacyjnego w nawiązaniu do istniejących dróg.

17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W planie dopuszczono przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 2,0 m przez takie części i elementy budynków, jak m.in. pochylnie oraz urządzenia dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo dopuszcza się lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia spełniające wymogi określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

18. W ramach sporządzanego planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponadto zgodnie z przepisami odrębnymi opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że wprowadzanie ustaleń planu nie będzie powodować znaczących oddziaływań na środowisko przyrodnicze.

W wyniku realizacji planu, sumarycznie, raczej nie należy spodziewać się znaczącego wpływu na wzrost ogólnej bioróżnorodności terenu. Ewentualne negatywne oddziaływania na roślinność dotyczyć będą raczej szaty roślinnej istniejącej w obrębie terenów, gdzie przewidywane są nowe inwestycje budowlane. Utworzenie parku i przedogródków powinno pozytywnie przyczynić się do zwiększenia ilości zieleni.

Wdrożenie ustaleń projektu planu pozwoli na zapewnienie mieszkańcom odpowiedniego standardu i bezpieczeństwa zamieszkania, pracy, wypoczynku, korzystania z usług czy też innego sposobu użytkowania terenu, a także na zapewnienie im dostępności komunikacyjnej do pozostałych dzielnic miasta. Powstanie nowej zabudowy, w przewidywanych pod inwestycje częściach obszaru objętego projektem planu, powinno wpłynąć pozytywnie na poprawę walorów krajobrazowych. Zapisy planu chronią istniejącą zieleń oraz wprowadzają nową na terenach nowych inwestycji.

Obecne ustalenia planu mogą przyczynić się do wystąpienia niekorzystnych oddziaływań na zasoby wód podziemnych (wód gruntowych), jednakże docelowe wykonanie zapisów ustalających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów oraz przestrzeganie zasad prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej (wykorzystanie sieci infrastruktury technicznej) pozwoli na ograniczenie niekorzystnych oddziaływań w możliwie maksymalnym stopniu.

Okresowo (w czasie robót budowlanych) mogą również pojawić się dodatkowe emisje zanieczyszczeń. Czasowy wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza związany będzie z inwestycjami budowlanymi, polegającymi na realizacji nowej zabudowy czy też prowadzeniu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej. Emisja ta będzie zjawiskiem czasowym i nie będzie miała większego znaczenia w długofalowym kształtowaniu jakości powietrza na terenie planu.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają także cele ochrony środowiska ustalone na szczeblu międzynarodowym, krajowym i lokalnym. W szczególności uwzględnia się ustalenia zawarte w „Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Poznania na lata 2017-2020, z perspektywą do 2024 roku”.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu sporządzona została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

W wykonanej analizie kosztów założono konieczność wykupu gruntów pod drogi publiczne,

koszt rozbiórki budynków, koszt wykupu nieruchomości pod zielenią, koszty utworzenia jezdni, chodników, urządzenia i utrzymania zieleni oraz koszty realizacji infrastruktury.

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu wykonane obliczenia (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości 10 896 900 zł – przy założeniu sprzedaży gruntów inwestorom i otrzymania zysku z podatku od nieruchomości.

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie konieczność wykupu gruntów pod drogi publiczne oraz pod teren parku.

Dla określenia kosztów budowy dróg wraz z infrastrukturą z tym związaną (odwodnienie i oświetlenie) przyjęto założenia określone przez ZDM w Poznaniu. Podane w prognozie koszty zostały określone orientacyjnie ze względu na trudność określenia pełnego zakresu robót. Uzasadnieniem ponoszenia znacznych nakładów jest perspektywiczna polityka przestrzenna i gospodarcza Miasta i właśnie w tym kontekście należy oceniać ustalenia planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z narzędzi sterowania rozwojem przestrzennym i jako taki znajduje swoje odzwierciedlenie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza pokazuje rozkład kosztów w czasie, skumulowanych w pierwszych latach obowiązywania planu, oraz narastanie dochodów generowanych przez nowe zagospodarowanie. Określa także czas od uchwalenia planu, w jakim suma poniesionych nakładów przestanie przewyższać sumę dochodów – jest to moment, od którego plan zacznie przynosić dochody netto.

W prognozie nie założono wpływów z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej.

Projekt planu ustala 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej uwzględnia się jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz po jego uchwaleniu. Nie założono pobrania renty planistycznej.

W prognozie nie uwzględniono wzrostu podatku od gruntów, natomiast przyjęto wzrost podatku od powierzchni użytkowej, który spowodowany będzie zainwestowaniem terenów.

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zawiera prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem

nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

19. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustawowym terminie, tj. od 20 października 2011 r. do 16 listopada 2011 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach procedury planistycznej do planu Jeżyce – Północ wpłynęło 55 wniosków.

W ramach konsultacji społecznych w czasie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” w Poznaniu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami: 20 października 2011 r. oraz 24 września 2013 r. Pierwsze odbyło się na etapie zbierania wniosków, drugie miało na celu wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w planie. W tym czasie omówiony został cały plan „Jeżyce – Północ”, a mieszkańcy potwierdzili konieczność ochrony i uzupełnienia zieleni w ciągu istniejących dróg, ochrony obszaru planu przed zabudową handlu wielkopowierzchniowego oraz niedopuszczanie wtórnych podziałów działek. Podczas konsultacji społecznych oraz indywidualnych spotkań dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sygnalizowano, jakie rozwiązania planistyczne będą satysfakcjonowały mieszkańców. Zmiany te zostały wprowadzone i zyskały ich przychyłność. Podczas sporządzania planu wielokrotnie zgłaszane były przez Radę Osiedla Jeżyce, Stowarzyszenie Piękne Jeżyce i mieszkańców potrzeby utworzenia ogólnodostępnych terenów zieleni oraz lokalizacji przedogródków w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Wnioski te zostały uwzględnione lub będą sukcesywnie rozpatrywane w ramach sporządzania pozostałych części mpzp „Jeżyce – Północ”.

Projekt miejscowego planu był konsultowany z Radą Osiedla Jeżyce w drugim kwartale 2018 roku. Przed wprowadzeniem planu na etap proceduralnego opiniowania i uzgadniania uzyskano pozytywną opinię Rady Osiedla Jeżyce dla rozwiązań przyjętych w planie.

Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. Osoby zainteresowane tematyką sporządzanego planu mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektanci spotykali się z mieszkańcami i konfrontowali zapisy planistyczne ze zgłoszonymi przez nich sugestiami.

Na każdym etapie procedury zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków. W celu zachowania zasady jawności w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

20. 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.

21. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 sierpnia 2020 r. do 24 września 2020 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 września 2020 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 8 października 2020 r., wpłynęło 7 pism zawierających 57 uwag. Uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia niektórych terenów, dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, jednokondygnacyjnych garaży i ogrodzeń, zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie ZP, wprowadzenia szpalerów drzew i wzmocnienia ochrony drzew, stosowania geokraty, odtworzenia cieków wodnych. W dniu 29 października 2020 r. Prezydent uznał 56 ze złożonych uwag za bezzasadne i rozstrzygnął o ich nieuwzględnieniu. Jedna ze złożonych uwag została uwzględniona w części. Dotyczyła ona wykreślenia zakazu dla lokalizacji ogrodzeń na terenie 1MW/U. Przyjęta częściowo uwaga i związane z nią zmiany w treści planu nie wymagały ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

22. 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.

23. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

24. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część E w Poznaniu umożliwi jednoznaczne ustalenie sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie obszaru podlegającego zagospodarowaniu, z zachowaniem ładu przestrzennego, które będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych. Podniesie także jakość przestrzeni publicznej oraz pozwoli na poprawę ładu przestrzennego dzięki uporządkowanej zabudowie na terenach przemysłowych, stworzenie nowej przestrzeni publicznej w postaci parku oraz wyznaczenie nowego układu komunikacyjnego. Ustali ochronę konserwatorską obszaru będącego fragmentem zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A 239, umożliwi zachowanie i ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto określi rozwiązania infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

25. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz