

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR ...
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia ...

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LIV/981/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 26 września 2017 r.
2. Teren objęty uchwałą położony jest na obszarze funkcjonalnego Śródmieścia pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Matejki, Grotgera i Ułańską (z wyłączeniem zabudowy w północno-wschodniej oraz południowej części obszaru oraz włączając fragmenty ulic Ułańskiej i Matejki). Powierzchnia tego terenu wynosi około 7,1 ha.
3. Na terenie objętym planem znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, obiekty usługowe oraz obiekty o funkcjach składowo-magazynowych. Znaczną część terenu zajmuje parking Międzynarodowych Targów Poznańskich. W granicach terenu znajdują się także fragmenty ulic Ułańskiej i Matejki.
4. Dla ww. obszaru nie został do tej pory opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5. Do sporządzenia planu miejscowego „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu przystąpiono z uwagi na wnioski Międzynarodowych Targów Poznańskich oraz Rady Osiedla św. Łazarz. MTP wystąpiły z wnioskiem o opracowanie mpzp dla działek nr: 1/2, 46/3, 46/6, 46/11, 46/12, 46/13, 46/14 oraz 86/2 (obecnie 86/3, 86/4, 86/5) i przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową. Rada Osiedla św. Łazarz złożyła wniosek o sporządzenie mpzp dla ww. terenu.
6. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W granicach planu przeważa własność spółki handlowej (MTP). Występują tu także grunty Miasta Poznania i Skarbu Państwa (fragmenty ulic Matejki i Ułańskiej, pozostające w granicach mpzp), pojedyncze działki są własnością innej spółki handlowej oraz osoby fizycznej.

7. Opracowanie mpzp „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu stanowi podstawę prawną dla:
 - możliwości zabudowy kwartału kontynuującego założenia i parametry zabudowy w sąsiedztwie,
 - określenia zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu,
 - ustalenia przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania,
 - wdrożenia zasad ochrony związanych z ochroną konserwatorską.
8. 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 główny cel „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter oraz wspierać rewitalizację i tworzyć nowe otwarte przestrzenie publiczne.
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu sporządzano zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (przyjętą uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.). Studium wskazuje w granicach planu tereny oznaczone symbolami: **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia i wpisany do rejestru zabytków, o przeznaczeniu uzupełniającym pod zieleń (parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, **KdZ.2** – droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Matejki) oraz **KdG.7** – droga publiczna klasy głównej (fragment ewentualnego poszerzenia ul. Grunwaldzkiej).
10. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu pozostaje zgodne z ustaleniami „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 na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

11. Na obszarze objętym mpzp „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu nie występują zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Teren mpzp nie jest również objęty pozostałymi obszarami podlegającymi ochronie na podstawie innych przepisów - pozostaje poza obszarem lasów, gruntów rolnych, stref ochronnych ujęć wodnych, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów cichych w aglomeracji. Nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin i grzybów.
12. W otoczeniu terenu objętego granicami planu miejscowego znajduje się obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przedmiotowy plan kontynuuje strukturę funkcjonalną terenów sąsiednich, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. W zakresie przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 5 kondygnacji (z uwzględnieniem stanu istniejącego), mieszkaniową wielorodzinną lub usługową o wysokości do 5 kondygnacji (z uwzględnieniem stanu istniejącego) z możliwością przewyższeń w wyznaczonych strefach, a także zabudowę usługową o wysokości do 4 kondygnacji. Tereny oznaczone symbolem ZP stanowią zieleni urządzoną z zakazem lokalizacji naziemnych miejsc postojowych dla samochodów. Dla obsługi zabudowy projekt planu wprowadza nowy układ komunikacyjny, złożony z drogi wewnętrznej, drogi publicznej klasy dojazdowej oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy.
13. Przyjęte w planie zagospodarowanie uwzględnia wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni poprzez wykorzystanie funkcjonującego w otaczających drogach publicznych transportu zbiorowego (autobusowego i tramwajowego) jako podstawowego środka transportu. Ponadto wyznaczone w planie drogi, ciągi piesze i publiczny ciąg pieszo-rowerowy zapewnią będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
14. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego. Plan w sposób szczegółowy wyznaczył linie zabudowy, strefy wyższej zabudowy oraz strefy zieleni wysokiej.
15. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania z niego określone zostały w planie na podstawie m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, analizy decyzji administracyjnych, analiz stanu władania nieruchomościami, zebranych wniosków oraz zgłaszanych w trakcie procedury formalno-prawnej opinii. Opracowany

plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego „Studium...”, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego. Zachowanie i podkreślenie ustaleniami planu walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru, wprowadzenie nowych funkcji i sposobu zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy wpływają także na poprawę jakości przestrzeni, a w rezultacie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

16. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu m.in. zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej), ustalają odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na terenie oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów. Ponadto korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni, takich jak: ochrona istniejących drzew, w szczególności w strefach zieleni wysokiej, a w przypadku kolizji z infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń, czy też ochrona istniejącego starodrzewu. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku plan ustala zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla odpowiednich terenów o określonej funkcji. Wymienione 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 w tej części miasta.
17. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę terenu jako fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239. Ponadto plan ustala zasady zagospodarowania budynków chronionych, wskazanych na rysunku planu, a także wskazuje konieczność ochrony istniejącego starodrzewu.

18. 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.
19. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu m.in. zakazują lokalizacji: tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem ogródków gastronomicznych na terenach MW/U, U i ZP, nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej, wolno stojących stacji transformatorowych, stacji benzynowych, myjni, warsztatów samochodowych, wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, wiat, klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych na elewacjach budynków oraz na połaciach dachowych. Realizacja ustaleń planu dotyczących zabudowy oraz zagospodarowania przyczyni się nie tylko do uzupełnienia istniejącego zagospodarowania terenu, ale również umożliwi poprawę walorów estetycznych i odbiór wizualny terenu.
20. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, plan uwzględnia wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej. Plan ustala również ograniczenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 136 m n.p.m. do 140 m n.p.m., w strefach wskazanych na rysunku planu – ze względu na położenie w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica. Ponadto plan zakazuje lokalizacji budynków na terenach ZP, kxr oraz terenach dróg publicznych i wewnętrznych, a także lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1900 m² na całym jego obszarze.
21. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustalając m.in.: dostęp do przyległych dróg publicznych pozostających poza granicami planu, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
22. W celu podniesienia walorów estetycznych i użytkowych projektowanej przestrzeni oraz wprowadzenia jak najwięcej terenów biologicznie czynnych, potrzeby parkingowe dla nowej zabudowy zapewnione zostały poprzez lokalizację parkingów wyłącznie w kondygnacjach podziemnych, bez możliwości sytuowania naziemnych miejsc postojowych.
23. Plan zakłada tereny generujące ruch samochodowy (U, MW/U, MW), dla których ustalono wskaźniki parkingowe. W planie miejscowym ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Ponadto zapisy planu zakładają nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów.

24. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów, czy też nieprzekraczalne linie zabudowy gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.
25. W ramach sporządzanego planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”. Sporządzona „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. W opracowaniu wykazano, że realizacja ustaleń planu nie będzie powodować nowych, znaczących oddziaływań na środowisko przyrodnicze. Środowisko omawianego obszaru zostało bowiem już wcześniej znacząco i trwale przekształcone i pozbawione naturalnych uwarunkowań wskutek realizacji istniejącego zagospodarowania. Wykonane obliczenia w „Prognozie skutków finansowych” (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto - NPV) wykazały w okresie 10-letnim w dwóch wariantach ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia. W pierwszym wariantcie wykazano stratę na poziomie -1 512 477 zł, wynikającą z kosztów wykupu terenów pod drogi publiczne i całą zielenią urządzonej, budowy kanalizacji deszczowej i dróg publicznych oraz urządzenia i utrzymania zieleni. Drugi wariant zakłada stratę na poziomie -1 130 284 zł – różnica wynika z braku wykupu terenów zieleni urządzonej przy ciągu pieszo-rowerowym, a co za tym idzie z braku kosztów związanych z urządzeniem i utrzymaniem zieleni.
26. Walorem ekonomicznym całego obszaru objętego planem jest jego zwarta struktura przestrzenna terenu położonego w tej części miasta Poznania, pełne wyposażenie w sieci infrastruktury, łatwy i szybki dostęp do komunikacji publicznej.
27. Po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 8 listopada 2017 r., zebrane zostały wnioski do planu. 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: 16 października 2017 r. oraz 7 stycznia 2019 r. Na I konsultacjach przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące rzeczoności obszaru. Na II konsultacjach przedstawiono założenia projektowe. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały przeanalizowane.

28. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i transparentność działań. Każdy zainteresowany miał prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji ustnych od członków zespołu projektowego, a także wypisów i wyrysów z projektu w wersji papierowej lub elektronicznej.
29. 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.
30. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu umożliwia:
 - wydawanie decyzji administracyjnych precyzyjnie określających sposób zagospodarowania przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego,
 - ochronę obszaru będącego fragmentem zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239, istniejącego starodrzewu oraz budynków chronionych planem,
 - podniesienie potencjału inwestycyjnego i jakości przestrzeni przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.
31. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.