

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIV/592/VIII/2020
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 września 2020r.

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

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 8,1 ha i położony jest w południowo-wschodniej części miasta Poznania, w dzielnicy Nowe Miasto, na Dolnym Tarasie Rataj. Plan swoim zasięgiem obejmuje osiedle Polan. Obszar graniczy od północnego zachodu z obszarem zieleni osiedlowej, tzw. Parkiem Rataje, a od południowego wschodu poprzez ul. Inflancką z zabudową wielorodzinną blokową osiedla Stare Żegrze. Obszar opracowania stanowi lukę planistyczną, gdyż ze wszystkich stron otoczony jest obowiązującymi planami miejscowymi. Należą do nich: mpzp „Rataje – Park”, mpzp „Rataje – Park os. Oświecenia”, mpzp „Osiedle Stare Żegrze” oraz mpzp „Osiedle Armii Krajowej”.

2. Teren objęty planem jest w większości zagospodarowany i zabudowany. Występuje tu przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną blokową wraz z towarzyszącą zabudową usługową (m.in. Dom Kultury „Polan Sto”, usługi handlu), parkingami, wewnątrzosiedlowym układem komunikacyjnym oraz zielenią osiedlową.

3. Uchwałą Nr LXXIV/1393/VII/2018 w dniu 16 października 2018 r. Rada Miasta Poznania przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Polan” w Poznaniu. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowane zostało wnioskiem Rady Osiedla Żegrze oraz osób prywatnych, argumentowanym zabezpieczeniem terenów niezabudowanych przed jakąkolwiek zabudową niezgodną z powstającym w pobliżu parkiem. Celem przystąpienia do planu było zatem uregulowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej przedmiotowego terenu, zdefiniowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zatrzymanie dogęszczania zabudowy w sposób niekontrolowany, przy jednoczesnej ochronie obecnego zagospodarowania modernistycznego osiedla blokowego.

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”. Jednymi z celów szczegółowych Strategii jest: zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli mających 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 Polan” 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 prawie cały przedmiotowy obszar wskazany został jako teren MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym funkcję uzupełniającą stanowią mogą m.in.: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleni, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Preferowana jest także lokalizacja funkcji usługowej w parterach budynków wielorodzinnych. W niewielkim południowym fragmencie objętym planem, Studium wskazuje natomiast jako funkcję wiodącą parki i inne tereny zieleni urządzonej z poszerzoną funkcją rekreacyjną, oznaczone symbolem ZP*. Jednocześnie w ramach tej funkcji jako kierunek uzupełniający dopuszczono m.in. tereny komunikacji i infrastruktury.

6. Osiedle Polan 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 obiektem usługowym zlokalizowanym w centralnej części, mieszczącym m.in. osiedlowy dom kultury. Ponadto w rejonie ulic Pawiej i Inflanckiej powstała myjnia samochodowa. Cały obszar obsługiwany jest wewnętrznymi drogami osiedlowymi połączonymi z układem dróg publicznych, tj. ul. J. Piłsudskiego, ul. Inflancką i ul. Pawią. W drogach wewnętrznych utworzono miejsca postojowe dla samochodów. Osiedle graniczy od północnego zachodu z dużym kompleksem zieleni urządzonej, stanowiącym fragment tzw. Parku Rataje.

Biorąc powyższe pod uwagę, w planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Plan miejscowy zachowuje również teren zabudowy usługowej, umożliwiając dla istniejącego budynku rozbudowę lub nadbudowę do dwóch kondygnacji. W celu uzupełnienia istniejącej struktury osiedla wyznaczono jeden nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW),

który w planie realizacyjnym osiedla przewidywany był pod zabudowę oświatową. Wyznaczone w planie miejscowym na tym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają lokalizację budynków wyłącznie w taki sposób, aby stanowiły one dopełnienie obecnego układu urbanistycznego, a ustalone minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych nawiązują do szerokości istniejących budynków. Ponadto wyznaczona na rysunku obowiązkowa strefa zieleni osiedlowej ma stanowić kontynuację i łagodne przejście do sąsiadującego od północy, utworzonego niedawno dużego kompleksu zieleni urządzonej, tj. do Parku Rataje. Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy ustalono szczegółowe parametry i wskaźniki zagospodarowania. Zachowano również istniejący układ komunikacyjny, złożony z dróg wewnętrznych, uwzględniając przy tym wnioski mieszkańców o niewyznaczanie nowych dróg osiedlowych. Biorąc pod uwagę docelową możliwość likwidacji parkingu zlokalizowanego w większości poza planem, na terenie przeznaczonym w obowiązującym mpzp „Rataje – Park” pod zielenią urządzonej, na terenie IKDW, w rejonie ul. Pawiej dopuszczono i umożliwiono lokalizację nowych miejsc postojowych. W końcu, w celu ochrony istniejącej zieleni oraz zabezpieczenia przed niekontrolowaną zabudową, wytyczono dwa tereny zieleni urządzonej oraz strefy zieleni osiedlowej na terenach o innym przeznaczeniu, 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. Polan powstało jako osiedle modernistyczne w swojej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na podstawie planu realizacyjnego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Polan” 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.

Nowe elementy zagospodarowania uwzględniają wymogi ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni. Zarówno istniejąca, jak i nowa zabudowa zlokalizowana została w sposób umożliwiający obecnym i przyszłym

mieszkańcom maksymalne wykorzystanie funkcjonującego w otaczających drogach publicznych transportu zbiorowego (autobusowego) jako podstawowego środka transportu. Ponadto wyznaczone w planie drogi osiedlowe, ciągi pieszo-rowerowe oraz tereny zieleni urządzonej, na których dopuszczono lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, zapewniają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zachowując przebieg dróg osiedlowych i ciągów pieszych oraz ustalając co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, wzięto w planie pod uwagę również potrzeby osób z niepełnosprawnościami. W ten sposób uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego.

7. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Plan w sposób jednoznaczny wyznaczył tereny zieleni urządzonej – osiedlowej, strefy zieleni osiedlowej na terenach o innym przeznaczeniu 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. Nie występują tu również żadne obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

9. W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenie:

- 1) terenów zieleni urządzonej ZP oraz ustalenie na nich zakazu lokalizacji budynków i miejsc postojowych dla samochodów;
- 2) stref zieleni osiedlowej, w których zakazano lokalizacji budynków, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych nie mniejszych niż 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zagospodarowania zielenią nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 5) zachowania drzew na terenach: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 1KDW i 2KDW, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze objętym planem;
- 6) wymagań dotyczących komfortu akustycznego.

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

10. Plan uwzględnia także 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 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 uznano za właściwy i wystarczający zakres wprowadzonych do projektu planu zapisów dotyczących ochrony poszczególnych elementów środowiska. Należy jednak zaznaczyć, iż warunkiem zachowania dotychczasowego stanu i prawidłowego funkcjonowania środowiska w obrębie terenów zlokalizowanych w granicach omawianego obszaru będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń planu i restrykcyjne przestrzeganie wymogów ochrony środowiska, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, zwłaszcza w zakresie prawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem, a także ochrony i kształtowania zieleni. Działania te są szczególnie istotne ze względu na obecność znacznych powierzchniowo terenów zieleni urządzonej, jak również ich znaczenie w kontekście utrzymania łączności ekologicznej na obszarze całych Rataj.

W wyniku przeprowadzonej analizy, uwzględniającej obecny stan i charakter poszczególnych komponentów środowiska w granicach przedmiotowego obszaru, a także skalę oddziaływań związanych z realizacją nielicznych inwestycji, stwierdzono, iż pełne i docelowe wykonanie wszystkich ustaleń mpzp „Osiedle Polan” w Poznaniu nie będzie stanowiło przyczyny pojawienia się oddziaływań mających szczególnie negatywny wpływ na środowisko. Ponadto respektowanie wprowadzonych do projektu planu ustaleń określających wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz ustaleń

określających zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pozwoli na kształtowanie terenów o uporządkowanym krajobrazie, a także utrzymanie i ochronę całościowego rozwiązania modernistycznego osiedla mieszkaniowego. Szczególnie istotne będzie zrealizowanie zapisów określających wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, odnoszących się do sposobu gospodarowania zielenią na całym obszarze opracowania oraz ustaleń określających zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 340 tys. zł. Jedynym kosztem dla miasta będzie wykup działek pod zielenią urządzonej. Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu nie będzie znacząco obciążać finansów publicznych, a tym samym budżetu Miasta.

13. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Polan” 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 LXXII/1337/VII/2018 RMP z dnia 4 września 2018 r.). Wskazano w niej w pkt 7.3 konieczność tworzenia „przyjaznych osiedli” poprzez zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli, co wiąże się z potrzebą sporządzania planów miejscowych dla terenów m.in. osiedli modernistycznych, w celu ich ochrony przed niekontrolowanym zagęszczaniem zabudową mieszkaniową oraz zachowaniem oryginalnego układu przestrzennego tychże wraz z terenami zieleni urządzonej.

14. W trakcie opracowywania projektu planu odbyło się opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi, gestorami sieci oraz Radą Osiedla Żegrze i Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych”. Ponadto w ramach konsultacji społecznych przeprowadzono dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami, które odbyły się odpowiednio 20 listopada 2018 r. oraz 19 czerwca 2019 r. Na I konsultacjach szczegółowo omówiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące prezentowanego obszaru. Na II konsultacjach przedstawiono natomiast założenia projektowe. Główne problemy poruszane podczas konsultacji dotyczyły propozycji dwóch nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz samoobsługowej myjni samochodowej zlokalizowanej przy ul. Pawiej. Większość obecnych na konsultacjach

społecznych przeciwna była przede wszystkim zachowaniu ww. myjni oraz dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej na terenie zlokalizowanym na północ od bloku nr 44-46.

Powyższe zastrzeżenia oraz liczne pisma mieszkańców i Rady Osiedla Żegrze po konsultacjach zostały wzięte pod uwagę przez Prezydenta i z projektu planu usunięto kontrowersyjny teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na północ od bloku nr 44-46. Nie zrezygnowano natomiast z drugiego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW), na którym w planie realizacyjnym planowana była zabudowa oświatowa. Teren ten stanowi w zdecydowanej większości własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”, która już od 2007 r. przewiduje w tym miejscu lokalizację kolejnych budynków mieszkalnych w ramach os. Polan. W celu zachowania ładu przestrzennego całego założenia osiedlowego, w planie dla terenu 3MW wyznaczono restrykcyjnie nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalono minimalne i maksymalne szerokości elewacji frontowych, nawiązując do szerokości istniejących budynków, oraz wyznaczono strefę zieleni osiedlowej, stanowiącą łagodne przejście do sąsiadującego od północy Parku Rataje. Ponadto dla działki nr 2/8 w planie ustalono przeznaczenie pod teren drogi wewnętrznej 1KDW, natomiast w części, na której znajduje się myjnia samochodowa przewiduje się docelowo lokalizację parkingu w zieleni. Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa myjnia samochodowa powstała legalnie i posiada niezbędne dla jej funkcjonowania decyzje administracyjne, należy podkreślić, iż będzie ona mogła nadal funkcjonować na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

15. W granicach planu największy udział w strukturze własności nieruchomości stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” oraz Miasta Poznania w użytkowaniu wieczystym. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z tym zdecydowano m.in. o przeznaczeniu terenu 3MW na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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 wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2019 r. do 23 stycznia 2020 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się

w dniu 16 stycznia 2020 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 6 lutego 2020 r., wpłynęło 10 pism zawierających łącznie 42 uwagi. W dniu 27 lutego 2020 r. Prezydent rozstrzygnął złożone uwagi, uwzględniając 10 z nich, w tym uwagi dotyczące zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 3MW oraz dopuszczenia na dachach budynków ogniw fotowoltaicznych. Uwzględnienie wyżej wymienionych uwag wymagało dokonania zmian w projekcie planu i ponownego wyłożenia go do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 12 marca 2020 r. do 9 kwietnia 2020 r., a kolejna dyskusja publiczna miała miejsce w dniu 17 marca 2020 r. Pierwszy termin zbierania uwag ustalono do 23 kwietnia 2020 r., jednak ze względu na wprowadzenie w kraju stanu zagrożenia epidemicznego przedłużono go do dnia 18 czerwca 2020 r. W tym terminie wpłynęło również 10 pism, zawierające łącznie 24 uwagi. W dniu 2 lipca 2020 r. Prezydent rozstrzygnął o uwzględnieniu 7 uwag bez potrzeby wprowadzania żadnych zmian do projektu planu oraz o nieuwzględnieniu pozostałych uwag. Rozstrzygnięcie Prezydenta nie wymagało kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu. Na etapach wyłożeń do publicznego wglądu projekt planu miejscowego udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl.

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. Sporządzanie i uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedle Polan" w Poznaniu zapobiegnie niekontrolowanemu dogęszczaniu zabudowy osiedla modernistycznego oraz zapewni ochronę terenów zieleni osiedlowej. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz