

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LX/1120/VIII/2022
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 marca 2022r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „REJON ULICY WYSOKIEJ” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 3,5 ha położony jest w centralnej części Poznania, w dzielnicy Stare Miasto. Ograniczony jest ulicami: Święty Marcin, Szymańskiego, Krysiowicza i Piekary.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXXIV/780/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 5 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „REJON ULICY WYSOKIEJ” w Poznaniu.

3. Do sporządzenia planu przystąpiono z uwagi na konieczność uporządkowania terenu znajdującego się w najbliższym sąsiedztwie placu Wiosny Ludów.

Sporządzenie i uchwalenie mpzp „REJON ULICY WYSOKIEJ” w Poznaniu ma na celu stworzenie kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, nawiązującego w swych ustaleniach do obowiązujących miejscowych planów dotyczących sąsiednich terenów, tj. mpzp „Plac Wiosny Ludów – ulica Wysoka” oraz mpzp „W rejonie Pasażu Apollo”. Plan pozwoli na określenie funkcji terenów, zapobieganie ewentualnej, niekontrolowanej zabudowie.

4. 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 „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla” polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter poprzez:

- wspieranie rewitalizacji i tworzenia nowych otwartych przestrzeni publicznych,
- wspieranie zróżnicowania przestrzennego miasta dla zwiększenia jego atrakcyjności turystycznej,

– podniesienie poziomu bezpieczeństwa publicznego, w tym poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego.

5. Ustalenia planu miejscowego są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. W Studium obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu wskazanego pod zabudowę, oznaczonego symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dla tego terenu Studium ustala – jako kierunek uzupełniający – zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ponadto analizowany teren zlokalizowany jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i pomników historii (chronionym na podstawie przepisów odrębnych).

Całość planu znajduje się w obszarze najważniejszych przestrzeni publicznych. Natomiast w północnej części planu znajduje się oznaczenie pasa ochronnego linii łączności teleradiowej.

6. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie 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 zasadne jest uchwalenie możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu skutków finansowych w kontekście możliwości finansowych Miasta.

7. Jednym z głównym założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „REJON ULICY WYSOKIEJ” w Poznaniu jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalenia planu pozwolą m.in. na:

- uzupełnienie kwartałów zabudowy śródmiejskiej w sposób kontrolowany,
- kontynuowanie wyznaczonego w miejscowych planach obejmujących sąsiednie tereny ciągu pieszego od ul. Ratajczaka w kierunku placu Wiosny Ludów i Starego Rynku,
- uzupełnienie i wyeksponowanie, w sposób kontrolowany, narożnika u zbiegu ulic Piekary i Święty Marcin.

8. Ustalenia planu pozwolą na dostosowanie zapisów do istniejącego zagospodarowania nieruchomości, a dopuszczona nowa zabudowa, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy Starego Miasta będącego obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone jako MW/U oraz teren zabudowy usługowej – sakralnej oznaczony jako UK. Określono również tereny dróg publicznych, teren placu miejskiego oraz teren publicznego ciągu pieszego.

Na terenie zabudowy usługowej – sakralnej (UK) znajduje się zespół kościoła parafialnego pw. św. Marcina. Obiekty te, w tym kościół pw. św. Marcina, podlegają ochronie konserwatorskiej.

W projekcie planu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych jako MW/U określono funkcję, którą jest zabudowa śródmiejska: mieszkaniowa wielorodzinna albo usługowa albo mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

Dla terenów przy ulicy Piekary i Święty Marcin (1MW/U i kp) intencją planu jest zagospodarowanie i uzupełnienie linii zabudowy wzdłuż ul. Piekary. Z uwagi na położenie narożnik na skrzyżowaniu ulic Święty Marcin i Piekary ma kluczowe znaczenie również przy analizowaniu osi widokowej na zabytkowy kościół. W celu utworzenia otwarcia widokowego na elewację frontową kościoła pw. św. Marcina wyznaczono teren placu miejskiego (kp). Przebieg linii zabudowy oraz linii rozgraniczających określono, mając na uwadze: kontynuowanie zwartej pierzei zabudowy śródmiejskiej, wyeksponowanie narożnika nowej zabudowy i otwarcie widokowe na zabytkowy kościół.

Teren zabudowy (2MW/U) odzwierciedla stan istniejący – część istniejącej zabudowy objęto ochroną.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonego jako 3MW/U plan zakłada uzupełnienie i kontynuację pierzei wzdłuż ul. Wysokiej, dopuszcza również uzupełnienie zabudowy oficynowej. Ponadto na terenie 3MW/U znajduje się Zespół Szpitala Dziecięcego im. św. Józefa obejmujący oznaczone na rysunku planu budynki wpisane do rejestru zabytków. Na terenie 3MW/U wyznaczono również dwie strefy zieleni, tj. przy ulicy Piekary (w celu ochrony ogródków frontowych) oraz przy ulicach Wysokiej i Szymańskiego (w celu utworzenia otwarcia przed zabudową przy placu Wiosny Ludów, umożliwienia stworzenia skweru oraz ograniczenia zabudowy w tym miejscu i umożliwienia wjazdu na teren).

Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną. Oprócz dróg publicznych w planie wydzielono również teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego jako kx, który stanowi kontynuację i uzupełnienie ustalonych przestrzeni pieszych w miejscowych planach obejmujących sąsiednie tereny (dojście wyznaczone w strefie pasażu w mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu oraz strefa lokalizacji ciągu pieszego w mpzp „Plac Wiosny Ludów – ulica

Wysoka” w Poznaniu). Ponadto dla terenu kx określono ochronę i zachowanie oryginalnej, historycznej nawierzchni brukowej ulicy Wysokiej.

Ze względu na parametry ul. Wysokiej, ww. cenną nawierzchnię brukową i określenie ulicy Wysokiej jako teren ciągu pieszego, w celu zapewnienia dla wszystkich działek dostępu do drogi publicznej, na rysunku planu wyznaczono „strefę wspólnej obsługi komunikacyjnej”.

Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli poszczególnych nieruchomości.

Obszar planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta z bardzo dobrze rozwiniętym systemem transportu zbiorowego, przy drogach publicznych z ruchem samochodowym i równocześnie nasilonym ruchem pieszych.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę terenu jako fragmentu układu urbanistyczno-architektonicznego centrum Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14 marca 1980 r. nr A 231, a także ochronę terenu jako fragmentu pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Plan uwzględnia również ochronę stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu oraz zachowanie oryginalnej, historycznej nawierzchni brukowej ulicy Wysokiej.

Ponadto określono dwie formy ochrony budynków, tj. budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków chronionych planem.

10. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych. Ze względu na charakter planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w ograniczonym zakresie poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia oraz zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan uwzględnia regulację istniejących i budowę nowych ulic w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalono również odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach na terenie MW/U zapewniono dopuszczalne

poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji na terenie UK obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lub domów opieki społecznej – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy wyznaczające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo plan dopuszcza lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego takich jak pochylnie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez spełnienie wymogów określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

13. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

14. 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.

15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do 9 listopada 2005 r., zebrano wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano spotkanie z mieszkańcami. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie, wnioski i uwagi były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności procedury planistycznej zainteresowani podczas niej mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

16. W ramach procedury planistycznej sporządzono „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu” w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 1 055 400 zł.

17. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

18. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu od 13 października 2021 r. do 12 listopada 2021 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 21 października 2021 r. W ustawowym terminie, tj. do 26 listopada 2021 r., wpłynęło 6 pism zawierających 23 uwagi do planu. Prezydent Miasta Poznania 16 grudnia 2021 r. rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag. W wyniku wprowadzonych zmian projekt planu skierowano do ponownego uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków, który uzgodnił projekt planu. Na skutek uzgodnienia uszczegółowiono zapis dotyczący istniejącego rzędu drzew.

19. 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.

20. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje 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.

21. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „REJON ULICY WYSOKIEJ” w Poznaniu pozwoli na dostosowanie zapisów do aktualnych potrzeb, umożliwi rozwój zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wyznaczy podział funkcjonalny między terenem zabudowy i przestrzeni publicznej.

Wejście w życie planu miejscowego stworzy również podstawy prawne do zagospodarowania i wprowadzania nowej zabudowy w sposób kontrolowany.

22. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.