

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LV/999/VII/2017
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 17 października 2017r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO – PÓLNOC” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓLNOC” w Poznaniu obejmuje powierzchnię ok. 98,5 ha. Położony jest w północno-zachodniej części miasta, pomiędzy Laskiem Marcelesińskim, projektowaną III ramą komunikacyjną, ul. Grunwaldzką, ul. Cmentarną oraz południowo-zachodnim klinem zieleni Strumienia Junikowskiego.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XL/422/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO-PÓLNOC” w Poznaniu. Z wnioskiem o sporządzenie planu miejscowego wystąpił radny Miasta Poznania pan Sławomir Smół, *w trosce o ład przestrzenny i mieszkańców Osiedla Junikowo, których troską jest utrzymanie charakteru zabudowy, mianowicie ochrona niezabudowanych terenów przed zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz regulacja masek budowlanych.*

3. 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 wynikające z priorytetów, w tym Przyjazne osiedle, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

4. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej MW/U;
- 3) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN*, funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;
- 4) tereny transportu zbiorowego kdG.7, tj. droga publiczna klasy głównej, trasa tramwajowa wraz z pętlą;
- 5) tereny wyłączone z zabudowy ZO, tj. tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni.

W zakresie elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej Studium wskazuje strukturalne kliny zieleni, natomiast w zakresie infrastruktury technicznej wskazuje linię elektroenergetyczną napowietrzną 110kV i magistralę wodociągową.

5. Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była częściowo w czasie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r., którego ustaleń projekt planu miejscowego również nie naruszał.

6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr LXVI/1043/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 29 kwietnia 2014 r., która wskazuje, że dla zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego istotne jest m.in. doprowadzenie do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych ich uchwalania, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zachowuje zasadniczy podział planu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jednorodzinnej z usługami MN/U, zabudowy wielorodzinnej MW, usług: oświaty UO, zamieszkania zbiorowego 2U, sakralnych UK, a także zabudowy usługowej U, na obszarze której zlokalizowane są m.in.: Instytut Fizyki Molekularnej PAN, Sąd Rejonowy, Uniwersytet Medyczny, Zakład Doskonalenia Zawodowego, budynki administracyjne, hurtownie i zakłady pracy. Ze względu na wydane decyzje administracyjne plan uwzględnia również lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U w miejscu terenów usługowo-przemysłowych

położonych wzdłuż ulicy Smoluchowskiego, niemniej w bezpośrednim sąsiedztwie ww. ulicy – docelowo III ramy komunikacyjnej – wyznaczono strefy ograniczeń funkcji. W zakresie terenów zieleni plan zachowuje tereny zieleni leśnej oraz zieleni w sąsiedztwie Strumienia Junikowskiego (w części jako strefy zieleni).

Ponadto w planie zapisano ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez: szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, linii zabudowy oraz przez określenie parametrów zabudowy; odniesiono się również do kształtowania przestrzeni publicznych, kolorystyki elewacji oraz kolorystyki dachów stromych. Projekt planu dla wszystkich terenów w sposób szczegółowy określił ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia, urządzenia reklamowe oraz szyldy. Przyjęte ustalenia chronią walory ekonomiczne przestrzeni.

8. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w północnej części Junikowa. Obszar planu stanowi wykształconą, zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego. W planie zabezpieczono niezbędne poszerzenie ulicy Rzepińskiej oraz zaplanowano lokalizację parkingu naprzeciw szkoły, biorąc pod uwagę zarówno prawo własności nieruchomości, jak i potrzeby interesu publicznego. Wprowadzone rozwiązania przestrzenne w planie ważą interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. W zakresie układu komunikacyjnego należy wskazać, że ze względu na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego (m.in. ulicy Grunwaldzkiej) zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, w szczególności tramwajowego.

9. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, w planie wyznaczono tereny zieleni leśnej ZL, tereny zieleni ZO, strefy zieleni wysokiej, strefy zieleni zwartej zlokalizowanej na granicy terenów usługowych z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz strefy zieleni wzdłuż Strumienia Junikowskiego (umożliwiają m.in. lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych), a ponadto – na terenach zabudowy przyległych do Lasku Marcelesińskiego – strefy ograniczeń zabudowy usługowej. Tereny zieleni ZL i ZO oraz ww. strefy zieleni są wyłączone z zabudowy i stanowią kontynuację istniejących w sąsiedztwie strukturalnych klinów zieleni. Strumień Junikowski zachowano jako ciek otwarty oraz ustalono zapewnienie

dostępu do niego w celu prowadzenia prac regulacyjnych i konserwacyjnych. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami chronionych gruntów rolnych.

10. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwi realizację ustaleń planu. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów, w tym m.in. wyznaczone w planie drogi. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące już działki oraz istniejącą zabudowę. Plan umożliwi wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenów, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

11. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

12. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, dla poszczególnych funkcji wyznaczonych w planie ustala się odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, gdzie można realizować place zabaw czy urządzenia rekreacji plenerowej w zieleni. Plan uwzględnia m.in.: nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zamieszkania zbiorowego czy dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Plan dopuszcza stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz ustala w celu ochrony powietrza zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. W normatywie parkingowym, przypisanym do terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Powyższe 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 tej części miasta.

13. 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. Plan umożliwi bowiem rozwój

infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, a także zabezpiecza tereny pod lokalizację: przepompowni ścieków, zbiornika retencyjnego dla wód opadowych, urządzeń elektroenergetyki i gazownictwa. Planowany układ komunikacyjny na obszarze planu zapewnia pojazdom samochodowym, rowerzystom oraz pieszym dostęp do wszystkich nieruchomości.

14. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez ustalenie ochrony wojskowych teletechnicznych linii kablowych.

15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie prac nad planem zorganizowano w kwietniu 2014 r. spotkanie z mieszkańcami, w tym także z przedstawicielami Rady Osiedla Junikowo. Główne tematy poruszane w jego trakcie dotyczyły niedogęszczania osiedla jednorodzinnego nową zabudową (pl. Światowida), zapewnienia miejsc postojowych dla szkoły, możliwości przyłączenia poszczególnych terenów jako tzw. masek budowlanych do poszczególnych działek, natężenia ruchu komunikacyjnego na ul. Jeleniogórskiej, a także stopniowej zmiany przeznaczenia terenów z przemysłowych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową. W planie miejscowym w możliwie dużym stopniu (biorąc jednak pod uwagę wydane decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę) uwzględniono powyższe kwestie. Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

16. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza 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 zysku ok. 16,8 mln zł, przy założeniu 100% sprzedaży gruntów i 100% zainwestowania terenów inwestycyjnych lub 1,2 mln zł przy założeniu 10% zainwestowania tych terenów.

17. 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.

18. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17 października do 17 listopada 2016 r. W dniu 27 października 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie składania uwag, tj. do dnia 1 grudnia 2016 r., wpłynęło 69 pism zawierających łącznie 127 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 22 grudnia 2016 r. postanowił uwzględnić 40 uwag, natomiast 87 postanowił nie uwzględnić (w tym 50 w części). Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

19. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 marca do 21 kwietnia 2017 r. W dniu 11 kwietnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie składania uwag, tj. do dnia 5 maja 2017 r., wpłynęło 41 pism zawierających łącznie 84 uwagi. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 25 maja 2017 r. postanowił uwzględnić 32 uwagi, natomiast 52 postanowił nie uwzględnić (w tym 13 w części). Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

20. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 lipca do 11 sierpnia 2017 r. W dniu 18 lipca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie składania uwag, tj. do dnia 25 sierpnia 2017 r., wpłynęło 10 pism zawierających łącznie 34 uwagi. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 14 września 2017 r. postanowił uwzględnić jedną uwagę, natomiast 33 postanowił nie uwzględniać (w tym 3 w części).

21. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO-PÓŁNOC” w Poznaniu pozwoli na ochronę istniejącej struktury urbanistycznej osiedla jednorodzinnego i jego rozgraniczenie z zespołami zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej, umożliwi regulację układu komunikacyjnego oraz realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.