

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR L/874/VII/2017
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 20 czerwca 2017r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu zajmuje powierzchnię ok. 106 ha. Położony jest w południowo-zachodniej części miasta Poznania, na Junikowie, pomiędzy ulicami Wieruszowską, Ziębicką, Grunwaldzką i Jawornicką, linią kolejową Warszawa-Kunowice i Strumieniem Junikowskim.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XLIX/638/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu. Z wnioskiem o sporządzenie planu miejscowego wystąpili mieszkańcy Junikowa. Wniosek ten poparła Rada Osiedla. Sporządzenie planu służyć ma uporządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczeniu poszczególnych funkcji, a także uporządkowaniu obsługi komunikacyjnej.

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 – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla”, 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), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej

(MN/U), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MW/MN), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), tereny zabudowy usługowej (U);

2) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, tj. kdL – drogi lokalne istotne dla transportu autobusowego, kk.3.2 – tereny kolejowe;

3) tereny wyłączone z zabudowy ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, nieużytki.

Ponadto Studium wskazuje obszar, na którym dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz obszar chroniony – obszar cenny kulturowo. W zakresie infrastruktury technicznej Studium wskazuje elementy istotne dla systemu, tj. linię elektroenergetyczną napowietrzną oraz 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 POŁUDNIE” 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. sporządzanie planów tzw. ochronnych dla obszarów cennych kulturowo, a ponadto doprowadzenie do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zachowuje zasadniczy podział południowej części Junikowa na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie dopuszczając do dogęszczenia nową zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub szeregową istniejącego osiedla jednorodzinnego na obszarze dawnej wsi Junikowo. Uniemożliwienie lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej w osiedlu jednorodzinnym chroni tym samym również walory ekonomiczne przestrzeni. Oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym z usługami) i wielorodzinnej, wyodrębniono w planie również tereny zabudowy usługowej (w tym sakralnej i oświaty), rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży

powyżej 2000 m² (istniejący hipermarket przy ul. Mrągowskiej wraz z terenami przyległymi), a także teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obejmujący istniejącą zajezdnię autobusową przy ul. Kaczej.

8. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w południowej części Junikowa, będącej obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego, przy czym zabezpieczono niezbędne regulacje (poszerzenia) oraz uzupełnienia (nowe drogi) istniejącej sieci ulicznej, mając na uwadze zarówno prawo własności nieruchomości przeznaczanych na cele układu komunikacyjnego, jak i potrzeby interesu publicznego. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, waząc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. W zakresie układu komunikacyjnego należy ponadto 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, plan uwzględnia ochronę istniejącej zieleni urządzonej, w szczególności parku przy ul. Grunwaldzkiej, ponadto wyznaczono tereny zieleni wzdłuż cieków Ceglanka, m.in. umożliwiające lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych. Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę obszaru cennego kulturowo – dawnej wsi Junikowo, w tym poprzez wykluczenie lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i szeregowej. Szczegółowe ustalenia sformułowane zostały w odniesieniu do zespołu dawnego dworu przy ul. Grunwaldzkiej oraz dawnej zabudowy przy ul. Junikowskiej.

11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych plan uwzględnia m.in. wyznaczenie w centrum osiedla, na działce miejskiej, terenu sportu i rekreacji, a ponadto regulację istniejących ulic (np. poszerzenie ulicy Soboteckiej) w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu umożliwiają przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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. Plan umożliwia bowiem rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej, a także zabezpiecza tereny pod lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych przy cieku Ceglanka.

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

14. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie do dnia 28 maja 2009 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami, a także z przedstawicielami Rady Osiedla. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły niedogęszczania osiedla jednorodzinnego intensywną, nową zabudową wielorodzinną lub szeregową. W planie miejscowym w możliwie dużym stopniu (biorąc jednak pod uwagę wydane decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę) uwzględniono wymienione powyżej kwestie. Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

15. 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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty – zależnie od przyjętych założeń – ok. 12,8 mln zł lub ok. 13,3 mln zł, związany w szczególności z kosztami regulacji układu komunikacyjnego i budowy infrastruktury technicznej.

16. 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.

17. W terminie od 29 września 2016 r. do 27 października 2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się w dniu 6 października 2016 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 10 listopada 2016 r., wpłynęły 24 pisma zawierające łącznie 65 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 1 grudnia 2016 r. postanowił uwzględnić 17 uwag, natomiast 48 uwag postanowił nie uwzględniać (w tym 15 uwag w części). Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

18. W terminie od 9 marca 2017 r. do 6 kwietnia 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się w dniu 30 marca 2017 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 20 kwietnia r., wpłynęło 6 pism zawierających łącznie 7 uwag (w tym ponowione 2 uwagi z pierwszego wyłożenia). Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 4 maja 2017 r. postanowił nie uwzględnić złożonych uwag.

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. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu pozwoli na ochronę istniejącej struktury urbanistycznej osiedla jednorodzinnego i jego rozgraniczenie z zespołami zabudowy wielorodzinnej i szeregowej, a ponadto 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.

21. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.