

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXII/1138/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 6 lutego 2018r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXXII/992/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 11 maja 2010 r.
2. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 31,8 ha.
3. Granica przedmiotowego planu obejmuje tereny położone w południowej części miasta, ograniczone od strony północnej ulicami: Gostyńską, Przełęcz i Głazową, od wschodu – ul. Nizinną, od południa ulicami Henryka Burszty, Henryka Sucharskiego, Henryka Zygalskiego, południową granicą działki nr 61, ark. 12, obr. Dębiec, ul. Wielichowską, i ul. Koźmińską, a od zachodu – ul. Leszczyńską.
4. Do planu przystąpiono po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o sporządzenie planu miejscowego przez Prezydenta miasta Poznania. Ww. wniosek złożył Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania w związku z koniecznością wyznaczenia w sposób kompleksowy i spójny zagospodarowania niezabudowanych gruntów w tej części miasta. W opinii WGN, tylko miejscowy plan stanowić będzie podstawę do wytypowania potencjalnych pól inwestycyjnych i podjęcia decyzji w zakresie zadysponowania terenem. Zagospodarowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie planu w przewadze stanowią własność osób fizycznych.
5. Obszar planu charakteryzuje się bardzo dużym stopniem zainwestowania o stosunkowo jednorodnym charakterze. Przeważający udział w obecnym zagospodarowaniu ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa, której niekiedy towarzyszą pojedyncze budynki gospodarcze. Wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są również enklawy zabudowy usługowej, o niskich walorach architektonicznych, w rejonie ulic: Głazowej, Kamiennej, Korzennej oraz Nizinnej. Z kolei

we wschodniej części terenu objętego planem miejscowym, pomiędzy ul. Bohaterów Westerplatte oraz ul. Błotną, zlokalizowane są korty tenisowe. Znaczną powierzchnię obszaru objętego granicami mpzp zajmuje zrealizowana zgodnie z projektem drogowym ulica Bohaterów Westerplatte. Z ulicą Bohaterów Westerplatte sąsiadują tereny zieleni niskiej oraz enklawa zieleni wysokiej. Przez obszar przebiegają elementy sieci infrastruktury technicznej, obejmujące między innymi istniejący kolektor deszczowy położony w pasie drogowym ul. Bohaterów Westerplatte.

6. Ustalenia miejscowego planu zgodne są ze „Strategią 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”. Do celów szczegółowych Strategii należą: zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter, a także uczynienie Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport.

7. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r.) obszar planu w większości należy do terenów oznaczonych jako MN – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jako kierunek uzupełniający Studium wskazuje zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem w Studium wskazano także tereny dróg podstawowego układu komunikacyjnego: drogę zbiorczą – kdZ.2 (ul. Bohaterów Westerplatte) oraz drogę lokalną istotną dla ruchu autobusowego kdL (ul. Przełęcz oraz ul. Hugona Kołłątaja).

8. Procedura sporządzania planu miejscowego rozpoczęta została 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., w którym obszar planu przypisany był następującym funkcjom:

- M2n - tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi; utrzymuje się istniejące funkcje ogólnomiejskie,
- kZ.095.2 - klasy Z, 1x2 - ul. Bohaterów Westerplatte (odcinek: Leszczyńska – Jesionowa),

- kZ.097b - klasy Z, 1x2 - Hugona Kołłątaja (odcinek: Bohaterów Westerplatte – Opolska).

9. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” 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.

10. Plan, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, a także walory architektoniczne oraz krajobrazowe, określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób harmonijny z istniejącym krajobrazem. Stanowi kontynuację dotychczasowego zainwestowania i kierunku rozwoju. Plan pozwala na konsekwentne uzupełnienie całościowego zespołu urbanistycznego, jakim jest obszar opracowania, sformułowanie szczegółowych zasad umożliwiających zagospodarowanie terenów wolnych, przy jednoczesnym zapewnieniu im prawidłowej dostępności komunikacyjnej, określa zasady uporządkowania terenów już zainwestowanych, obsłużenia zabudowy elementami infrastruktury technicznej oraz obszary przestrzeni publicznych i zasady ich ochrony. Utrzymano dominującą obecnie, wskazaną w Studium, funkcję mieszkaniową jednorodzinną terenu objętego opracowaniem, uzupełniając ją o tereny zieleni urządzonej położone wzdłuż ul. Bohaterów Westerplatte, teren przedszkola przy ul. Gostyńskiej (symbol UO), obszar usług sportu i rekreacji przy ul. Błotnej/Nizinnej (symbol US) oraz obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w północno-wschodniej części planu. Ponadto na ustalonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono strefę specjalnej lokalizacji zabudowy, mającą na celu ochronę krajobrazu oraz charakterystycznej architektury najstarszej części osiedla Świerczewo. Zakazano także lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak ogrodzenia pełne lub z betonowych elementów prefabrykowanych czy usystematyzowano zasady umieszczania urządzeń reklamowych, szyldów oraz ogródków gastronomicznych. Oprócz tego zabroniono lokalizacji nowych stacji benzynowych, myjni samochodowych oraz warsztatów w celu podniesienia jakości architektury oraz zmiany kierunku zagospodarowania terenów usługowych w rejonie ulic:

Głazowej, Kamiennej, Korzennej oraz Nizinnej na funkcje mieszkaniowo-usługowe o mniej uciążliwym charakterze.

11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zapisy mpzp wymagają przede wszystkim zachowania i ochrony na terenie istniejących zabytkowych schronów wskazanych na rysunku planu, wpisanych do rejestru zabytków decyzją nr A245 - schron piechoty z 1904 r. oraz schron mobilizacyjny z 1914 r., które usytuowane są pomiędzy ulicami Bohaterów Westerplatte oraz Mariana Rejewskiego. Ponadto na ustalonych w planie terenach 1MN, 8MN i 9MN wyznaczono strefę specjalnej lokalizacji zabudowy, dla której bryła budynku i kształt dachu mają być chronione, natomiast nowa zabudowa musi nawiązywać formą zabudowy do większości budynków zlokalizowanych w granicach strefy. Zapis ten ma na celu ochronę charakterystycznej zabudowy najstarszej części Świerczewa oraz tworzonego przez nią unikalnego krajobrazu.

12. Ponadto w ramach wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, do planu wprowadzono odpowiednie zapisy w zakresie ochrony i kształtowania zasobów wodnych oraz w zakresie ochrony i kształtowania zieleni. Dla zwiększenia udziału roślinności w zagospodarowaniu terenów, plan wprowadza nakaz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia. Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i przyrody pozwoli na ograniczenie skali negatywnych oddziaływań na środowisko. Warunkiem tego ograniczania będzie egzekwowanie ustaleń planu i restrykcyjne przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie prowadzenia gospodarki wodnej, ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem, a także ochrony i kształtowania zieleni. Istotnym warunkiem prawidłowego zagospodarowania terenu będzie przestrzeganie zapisów ustalających utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzanie nowej zieleni na wszystkich nieutwardzonych fragmentach terenu.

13. Obszar planu jest terenem w zasadzie w całości zainwestowanym i obsłużonym infrastrukturą techniczną, stąd wymagania ochrony środowiska dotyczą głównie możliwości wykonywania robót budowlanych. Prace takie mogą być wykonywane zgodnie z zapisem dopuszczającym „roboty budowlane w zakresie sieci: infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego”.

14. W trakcie procedury sporządzania planu, przy uwzględnieniu wniosków i uwag koncentrowano się głównie na uwzględnieniu postulatów właścicieli działek prywatnych o zachowaniu obecnego zagospodarowania i zainwestowania terenu. Plan sporządzono również w sposób umożliwiający realizację pełnowartościowej zabudowy w pojedynczych miejscach obecnie niezabudowanych.

15. Mpszp „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” ma charakter regulacyjny. Obszar objęty planem stanowi w większości tereny już zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą (usługi oraz tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej) oraz przeznaczone pod elementy układu komunikacyjnego miasta (w postaci drogi klasy zbiorczej – ul. Bohaterów Westerplatte). W związku z tym nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwia realizację ustaleń planu. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące działki, sąsiadującą zabudowę oraz wykształcony układ komunikacyjny. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenów, a także istniejący sposób zagospodarowania sąsiednich terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

16. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią w większości tereny już zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną. W strukturze własności dominują zabudowane grunty prywatne i komunalne Miasta Poznania (w tym w dużej części będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych). Na terenach miejskich zaplanowano głównie infrastrukturę towarzyszącą, usługi oraz tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, co w kontekście dominującej zabudowy na gruntach prywatnych jest szczególnie istotne.

17. W trakcie procedury sporządzania planu, punktem spornym między mieszkańcami rejonu planu a sporządzającym plan był sposób zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami UO i 5ZP. Problematiczne tereny stanowią własność Miasta Poznania i Miasto jako właściciel zmierzało do sprzedaży tych gruntów pod funkcje komercyjne. W związku z powyższym w pierwotnej wersji projektu planu zostały one przeznaczone pod funkcję usługową. Jednakże w toku dalszej procedury (podczas drugiego wyłożenia), wobec

szerokiego protestu mieszkańców obszaru planu (w tym Rady Osiedla Świerczewo) dla lokalizacji funkcji usługowej na niniejszych terenach przeznaczenie zostało zmienione na teren usług oświaty oraz teren zieleni urządzonej.

18. Planem objęto struktury przestrzenne historyczne, już wykreowane, wymagające uzupełnień. W odniesieniu do ograniczania transportochłonności istniejącego układu przestrzennego przyjęto zasady:

- maksymalnego wykorzystania istniejącego układu dróg,
- ustanowiono normatyw parkingowy dla funkcji występujących w rejonie planu,
- oparto się na systemie komunikacji zbiorowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie (w ulicach: Leszczyńskiej, Bohaterów Westerplatte oraz Hugona Kołłątaja istnieje obecnie zbiorowa komunikacja autobusowa),
- utrzymano dostępność dla rowerów na wszystkich drogach w planie z jednoczesnym dopuszczeniem lokalizacji nowych ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na terenie zieleni.

19. Dla projektu planu miejscowego, 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”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska;
- „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, w której wykonana analiza skutków finansowych (sierpień 2017 r.) wykazała w okresie 10-letnim wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie +328 635 zł bądź – 1 616 778 zł. Dwuwariantowe rozpatrywanie wyniku finansowego opracowano ze względu na sposób realizacji inwestycji w postaci budowy przedszkola na terenie UO. W przypadku realizacji inwestycji na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym wynik finansowy przedsięwzięcia będzie dodatni, a w przeciwnym wypadku osiągnie pułap wskazany w II wariantcie. Po stronie dochodów głównym źródłem są wpływy ze sprzedaży gruntów komunalnych. Oszacowano je na kwotę ok. 1 008 000 zł. Drugim źródłem dochodów, jakie założono w prognozie, jest wzrost podatków od nieruchomości – od gruntu oraz od powierzchni użytkowej budynków, wynikających z dodatkowego zainwestowania wolnych terenów.

20. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), a także zgodnie

z przepisami odrębnymi, planu „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” w Poznaniu uzyskał pozytywne opinie i niezbędne uzgodnienia.

21. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do planu „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” w dniach 23.06. – 16.07.2010 r. były zbierane wnioski. O właściwych terminach została poinformowana Rada Osiedla Świerczewo. W ramach konsultacji społecznych w czasie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” w Poznaniu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami: 14 czerwca 2010 r. oraz 15 czerwca 2013 r. Pierwsze odbyło się na etapie zbierania wniosków, drugie miało na celu wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w planie. Ponadto społeczność miała możliwość uczestniczenia w pracach planistycznych za pomocą oficjalnych spotkań z mieszkańcami, indywidualnych rozmów telefonicznych oraz bezpośrednich spotkań w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, a także za pośrednictwem Internetu, przy użyciu poczty elektronicznej oraz informacji umieszczanych na oficjalnej stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

22. W dniach 02.10. – 30.10.2015 r. plan był po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu, w dniu 06.10.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Rada Osiedla Świerczewo i mieszkańcy uczestniczyli w dyskusji publicznej i złożyli uwagi. W uwagach zwrócono się m.in. z wnioskiem o przeznaczenie terenów 4U, 2U, 3KD-Dx oraz części 4MN na teren ZP. Ze względu na możliwość sprzedaży gruntu Prezydent odrzucił uwagę stwierdzając, że podstawą niniejszego rozstrzygnięcia są korzyści finansowe dla miasta. W związku z tym uwaga dotycząca przekształcenia przeznaczenia funkcji ww. terenów na teren ZP nie została uwzględniona.

23. W dniach 01.06. – 1.07.2016 r. projekt planu był po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 20.06.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Rada Osiedla Świerczewo i mieszkańcy uczestniczyli w dyskusji publicznej i złożyli uwagi. W uwagach zwrócono się ponownie z prośbą o przeznaczenie terenów 4U, 2U, 3KD-Dx oraz części 4MN na teren ZP. Ponadto do terenu 2U wpłynęła uwaga wskazująca na potrzebę lokalizacji przedszkola w obszarze planu. Uwaga dotycząca przekształcenia przeznaczenia funkcji terenu 2U została uwzględniona poprzez uszczegółowienie przeznaczenia pod funkcję oświaty UO, a teren 4U został przekształcony na teren zieleni urządzonej 5ZP.

24. Trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu przypadło na 12.01. – 09.02.2017 r., a dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się 19.01.2017 r.

Rada Osiedla Świerczewo oraz mieszkańcy uczestniczyli w dyskusji publicznej i złożyli uwagi, a także pismo z podziękowaniami za uwzględnienie uwag złożonych podczas II wyłożenia. W samych uwagach poruszono jednocześnie mniej kwestii niż w trakcie poprzednich wyłożeń i skupiono się m.in. na kwestii stosowania ogrodzeń w przypadku terenów rekreacyjnych czy dostępu terenu UO do dróg publicznych. Ponadto jedna z uwag sugerowała złagodzenie szczegółowości zapisów dotyczących strefy specjalnej lokalizacji zabudowy – jednakże nie została ona uwzględniona. Prezydent przyjął część uwag, co poskutkowało kolejnym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

25. Czwarte wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach 8.06. – 7.07.2017 r., a dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się 12.06.2017 r. Uczestniczyli w niej mieszkańcy, którzy złożyli w trakcie wyłożenia jedną uwagę poddającą w wątpliwość słuszność wprowadzania strefy lokalizacji usług na terenach MN. W wyniku analiz projektanci przychylni się do sugestii zawartych w uwadze i wprowadzili w projekcie planu niezbędne w tym zakresie zmiany, likwidując ww. strefy. W związku z tym konieczne było skierowanie projektu planu do V wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się pomiędzy 07.09.2017 r., a 05.10.2017 r. Piąta dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami miała miejsce z kolei 03.10.2017 r. W jej trakcie mieszkańcy pytali tylko o planowany termin uchwalenia planu, nie mając żadnych zastrzeżeń do jego zapisów. W trakcie piątego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu, w związku z czym został on skierowany przez Prezydent miasta do uchwalenia.

26. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” w Poznaniu pozwoli na ochronę istniejącego założenia urbanistycznego osiedla jednorodzinnego i uzupełnienia jej o zabudowę, zapewniając ład przestrzenny. Ponadto umożliwi zagospodarowanie terenów pozostałych po realizacji inwestycji drogowej przebudowy ul. Bohaterów Westerplatte zwiększając ich atrakcyjność oraz pozwoli na uzupełnienie struktury funkcjonalnej osiedla o nową placówkę przedszkolną.