

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXVIII/644/VII/2016**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 22 listopada 2016r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część A” w Poznaniu.**

1. Teren objęty uchwałą, stanowiący fragment dzielnicy Sołacz, położony jest w zachodniej części śródmieścia Poznania, na obszarze zachodniego klina zieleni. Jest on ograniczony od północy ulicą Wojska Polskiego, od wschodu ulicą Nad Wierzbakiem, od południa ulicą Litewską, a od zachodu ulicą Niestachowską. Powierzchnia obszaru objętego sporządzeniem planu wynosi ok. 50,3 ha. Do prac nad planem przystąpiono na podstawie uchwały LXXVI/1085/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część A”. Na omawianym obszarze prowadzone były już wcześniej prace planistyczne na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania Nr XXVII/325/IV/2004 z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Sołacz” w Poznaniu. Projekt przeszedł procedurę formalnoprawną. Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku na posiedzeniu w dniu 11 maja 2010 roku, po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołacz w Poznaniu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miasta Poznania uwzględniła uwagę, której przyjęcie spowodowałoby ponowienie procedury planistycznej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz” w Poznaniu w niezbędnym zakresie. W celu usprawnienia prowadzonej procedury planistycznej w wyniku stanowiska Komisji Polityki Przestrzennej RMP, Prezydent Miasta Poznania polecił podzielenie obszaru objętego mpzp „Sołacz” na cztery części A, B, C i D oraz przygotowanie nowych projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia na tym terenie odrębnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan odpowiada idei zrównoważonego rozwoju oraz jest spójny z założeniami "Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja" (uchwała Nr LXII/929/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r.) poprzez realizację celów strategicznych i pośrednich, m.in. „Poprawę jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta” oraz „Zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania”.

3. Procedura sporządzania planu miejscowego rozpoczęta była 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 Studium obszar objęty opracowaniem usytuowany był w strefie ZW2 - Sołacz, w granicach terenu M3n\* - terenu o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zabudowy wolno stojącej niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze willowym, z dużym udziałem zieleni, położony w obszarze pierścieniowo-klinowego systemu zieleni, a także w granicach terenu ZP – terenu wyłączzonego z zabudowy, parku. Ponadto cały obszar znajdował się na terenie klina zieleni oraz stanowił obszar cenny kulturowo, objęty formą ochrony zabytków. Dodatkowo znajdowały się tu formy ochrony przyrody Natura 2000 – fortyfikacje w Poznaniu.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjęte uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju – tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej w obszarze funkcjonalnego śródmieścia (MN/MW\*). Jest to kierunek wiodący. Kierunek uzupełniający stanowi zaś zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto cały obszar znajduje się na terenie strukturalnego klina zieleni oraz stanowi obszar wpisany do rejestru zabytków. Dodatkowo znajdują się tu obiekty Natura 2000 – pozostałe elementy obszaru fortyfikacji w Poznaniu.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część A” w Poznaniu sporządzano zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” Nr XXXI/299/V/2008 oraz zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” Nr LXXII/1137/VI/2014.

5. Głównym celem planu „Sołacz - część A” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona czytelnego założenia urbanistycznego osiedla – ogrodu, zrealizowanego na podstawie planu Josepha Stübbera z 1910 r., ochrona zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleni, również tej w postaci parku Sołackiego oraz skwerów zieleni na placu Spiskim, Orawskim i Pomorskim, a także ochrona obszarów Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005 i fragmentu ogrodu dendrologicznego.

Na obszarze objętym uchwałą, o pełnej, wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Oprócz tego występuje tu też zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa o funkcji usługowej. Ukształtowany układ komunikacyjny zapewnia pojazdom samochodowym, rowerzystom oraz pieszym dostęp do wszystkich nieruchomości, a istniejąca sieć wodociągowa pozwala dostarczyć odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, historycznego planu osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem wagi interesu publicznego i interesu prywatnego. Zachowanie i podkreślenie ustaleniami planu walorów architektonicznych, historycznych, przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, utrzymanie istniejących funkcji i sposobu zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy i układem komunikacyjnym, wpływa także na poprawę jakości przestrzeni osiedla, a w rezultacie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan chroni istniejący park Sołacki oraz skwery zieleni osiedlowej, a także tereny stanowiące obszar Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia położenie terenów w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz położenie pozostałych terenów w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalenia planu umożliwiają zachowanie i rozwój infrastruktury technicznej, w którą wyposażone jest osiedle, a także rozwój sieci szerokopasmowych. W trakcie opiniowania wewnętrznego uwzględniono uwagi zarządców sieci infrastruktury, w tym uwagi AQUANET S.A., dotyczące rozwoju sieci wodociągowo-

kanalizacyjnej. Na obszarze objętym planem wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uwzględnione i potwierdzone na etapie uzgodnienia jego projektu z właściwymi organami wojskowymi.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 26% całości obszaru, tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) stanowiące ok. 3%, tereny zieleni urządzonej (ZP) stanowiące ok. 29% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), stanowiące ok. 1% obszaru, tereny zabudowy usługowej (U) stanowiące ok. 9% obszaru, tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E) i tereny dróg publicznych. Wszystkie nieruchomości w granicach objętych planem mają zapewniony dostęp do dróg publicznych, a mieszkańcy zyskują możliwość korzystania z transportu zbiorowego, prowadzonego zarówno w granicach planu (w obrębie ulic Małopolskiej i Wołyńskiej kursuje tramwaj, w ulicach Niestachowskiej, Wojska Polskiego – autobus), jak i w sąsiadujących z planem ulicach: Nad Wierzbakiem, gen. Maczka czy al. Wielkopolskiej. 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.

Planowana nowa zabudowa, która wypełnić może kilka niezabudowanych dotąd działek, uzupełni strukturę przestrzenną osiedla, a jej parametry spełniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Nowa zabudowa ma także zapewniony dostęp do przyległych dróg publicznych. Walorem ekonomicznym całego obszaru objętego planem jest jego spójna struktura przestrzenna, wykształcony układ dróg, wyposażenie w sieci infrastruktury, łatwy i szybki dostęp do komunikacji publicznej, uwzględnione potrzeby pieszych i rowerzystów, istniejący w granicach planu duży kompleks zieleni, jaki stanowi park Sołacki.

6. W ramach sporządzanego planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponadto zgodnie z przepisami odrębnymi opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza oddziaływania na środowisko, na podstawie analizy rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp, pozwala założyć, iż pełna i docelowa ich realizacja nie spowoduje wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań w odniesieniu do przedmiotu ochrony

obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty PLH300005 „Fortyfikacje w Poznaniu”. Przyjęte rozwiązania planistyczne nie zagrażają utrzymaniu występujących w granicach obszarów włączonych do sieci Natura 2000 siedlisk i stanowisk gatunków ważnych dla Wspólnoty. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają także cele ochrony środowiska ustalone na szczeblu międzynarodowym, krajowym i lokalnym, w tym w szczególności zapisy międzynarodowych Konwencji, *Polityki ekologicznej państwa, II Polityki Ekologicznej Państwa oraz Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Poznania*. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, że koszty wykupu pod drogi publiczne związane z poszerzeniem ulicy Wojska Polskiego wyniosą ok. 1.111.000 zł, a realizacja dopuszczanej w planie rozbudowy ulicy Wojska Polskiego może wynieść blisko ok. 1.734.000 zł, natomiast w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia może wynieść 1.934.191 zł. Obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Miasto Poznań nie poniesie dodatkowych kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. W ramach niewymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacji społecznych rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej zorganizowano w czasie opracowywania projektu miejscowego planu 2 spotkania z mieszkańcami w dniach: 3 marca 2010 r. oraz 27 stycznia 2011 r. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły m.in.: zabudowy Sołacza w kontekście klina zieleni, utrzymania i ochrony na całym obszarze objętym planem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zieleni. Wszystkie zgłaszane kwestie i otrzymane opinie, wnioski oraz uwagi były dokładnie wazone i analizowane. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i przejrzystość działań, każdy zainteresowany miał prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji ustnych od członków zespołu projektowego, a także wypisów i wyrysów z projektu w wersji papierowej lub elektronicznej.

9. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz dostępny na stronach internetowych Pracowni.

1) Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 18 czerwca 2015 r. do 17 lipca 2015 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miała miejsce w dniu 6 lipca 2015 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 31 lipca 2015 r., wpłynęło 6 pism z 10 uwagami. Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 20 sierpnia 2015 r. postanowił uwzględnić 8 uwag, natomiast 2 nie uwzględniać. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

2) Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 12 listopada 2015 r. do 11 grudnia 2015 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miała miejsce w dniu 23 listopada 2015 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 28 grudnia 2015 r., wpłynęło 28 pism z 35 uwagami. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 14 stycznia 2016 r. postanowił uwzględnić 1 uwagę, natomiast 34 nie uwzględniać.

10. Na sesji Rady Miasta Poznania w dniu 15 marca 2016 r. rozstrzygnięto uwagi złożone do projektu planu z dwóch wyłożeń do publicznego wglądu - Rada Miasta Poznania nie uwzględniła żadnej uwagi. Następnie plan został uchwalony (uchwała Rady Miasta Poznania Nr XXVI/359/VII/2016 z dnia 15 marca 2016 r.) i przekazany Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

11. Wojewoda Wielkopolski wszczął postępowanie nadzorcze i w dniu 18 kwietnia 2016 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr KN-I.4131.1.112.2016.16, w którym orzekł nieważność uchwały Nr XXVI/359/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część A” – ze względu na istotne naruszenie prawa. Organ nadzoru, uzasadniając swoje rozstrzygnięcie, stwierdził naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- 1) wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na granicy z działkami sąsiednimi;
- 2) wykroczenie poza granicę planu w związku z dopuszczeniem wysunięcia poza linię zabudowy, która jest jednocześnie granicą planu, takich elementów budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze.

12. Uwzględnienie rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego skutkowało dokonaniem zmian w projekcie planu, usunięciem budzących wątpliwości zapisów oraz ponowieniem procedury sporządzania planu miejscowego. Wystąpiono do Miejskiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu (postanowieniem nr 177/2016 z dnia 6 lipca 2016 MKZ uzgodnił projekt planu) oraz wyłożono go do publicznego wglądu.

13. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie – po raz trzeci – wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz dostępny na stronach internetowych Pracowni. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 10 sierpnia 2016 r. do 9 września 2016 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miała miejsce w dniu 22 sierpnia 2016 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 23 września 2016 r., wpłynęły 32 pisma z 34 uwagami. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 13 października 2016 r. postanowił nie uwzględnić żadnej z nich.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sołacz – część A" w Poznaniu umożliwi:

- 1) utrzymanie i ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) utrzymanie i ochronę terenów zieleni,
- 3) ochronę wartości kulturowych - założenia wpisanego do rejestru zabytków,
- 4) określenie granic terenów publicznych oraz zasad ich ochrony,
- 5) zapewnienie prawidłowej dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów,
- 6) określenie zasad obsługi zabudowy elementami infrastruktury technicznej,
- 7) określenie zasad zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego obszaru, uwzględniających ochronę jego wartości przyrodniczych,
- 8) stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę i polityki gospodarki gruntami na obszarze objętym opracowaniem.

15. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.