

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LII/904/VII/2017
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 11 lipca 2017r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” - część A w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 42 ha. Położony jest na Górnym Tarasie Rataj i obejmuje swoim zasięgiem zabudowę wielorodzinną i usługową osiedla Czecha. Teren planu wyznaczają ulice: Piaśnicka, ul. Kurlandzka, ul. Wiatraczna oraz ul. Chartowo. Ulice Kurlandzka i Wiatraczna znajdują się poza granicą planu.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXXV/512/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” w Poznaniu. Do planu przystąpiono na wniosek jednego z radnych Miasta Poznania dotyczący objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów wszystkich osiedli ratajskich oraz na wniosek o sporządzenie planu dla osiedla Czecha złożony przez Radę Osiedla Chartowo. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie do dnia 2 października 2012 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, z przedstawicielami Rady Osiedla, jak również z innymi zainteresowanymi stronami. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły: niedogęszczenia osiedla modernistycznego nową zabudową wielorodzinną i handlową oraz deficytu miejsc parkingowych. W planie miejscowym 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.

3. Projekt przeszedł przez procedurę opiniowania i uzgadniania. Sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko – projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2015 r. do 21 sierpnia 2015 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni

Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 sierpnia 2015 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 4 września 2015 r., wpłynęło 131 pism z uwagami. W dniu 24 września 2015 r. Prezydent Miasta Poznania uwzględnił jedną uwagę, natomiast pozostałych nie uwzględnił. Uwagi nieuwzględnione stanowiły w większości sprzeciw wobec likwidacji istniejących garaży na terenie zlokalizowanym przy ul. Wiatracznej i ul. B. Krzywoustego. Projekt mpzp „Osiedle Czecha” został przedstawiony Radzie Miasta Poznania do uchwalenia. Jednak zgodnie ze stanowiskiem Komisji Polityki Przestrzennej Rady Miasta Poznania z dnia 2 grudnia 2015 roku, stwierdzającym konieczność dokonania zmian w projekcie planu i ponowienia procedury w niezbędnym zakresie w związku z konfliktem wobec garaży, podjęta została uchwała Nr XXII/292/VII/2015 RMP z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” w Poznaniu.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 19 ust. 1 oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z zapisem w uchwale wywołującej plan, że jego opracowanie i uchwalenie może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru, projekt mpzp „Osiedle Czecha” został podzielony na dwa projekty planów, część A – teren osiedla i część B – teren konfliktowy, znajdujący się pomiędzy ul. Wiatraczną a ul. Bolesława Krzywoustego.

W dniu 17 listopada 2016 r. sporządzony projekt mpzp „Osiedle Czecha” – część A wraz z ponownym rozpatrzeniem wniosków, „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych” został przedstawiony i zaakceptowany przez Prezydenta Miasta Poznania, a następnie został skierowany do ponownego opiniowania i uzgadniania z właściwymi jednostkami.

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 i cele szczegółowe wynikające z priorytetów: m.in. „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej”, w tym cel „Przyjazne osiedle”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter, poprzez:

- wspieranie rewitalizacji i tworzenia nowych otwartych przestrzeni publicznych,
- wzmocnienie relacji społecznych i poczucia tożsamości na poziomie osiedli,
- zapewnienie wysokiej jakości lokalnej oferty kulturalnej, sportowo-rekreacyjnej, usług społecznych i oświatowych na osiedlach,

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

5. Ustalenia planu miejscowego „Osiedle Czecha” - część A w Poznaniu 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 wielorodzinnej (MW);

2) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, tj. tereny zieleni: UF – zabudowa poforteczna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych z towarzyszącą zielenią oraz ZP – parki i inne tereny zieleni urządzonej;

3) tereny dróg układu podstawowego, tj. kG – drogi główne, kZ – drogi zbiorcze. W zakresie komunikacji Studium wskazuje również elementy układu transportowego istotne dla systemu, tj. tory tramwajowe.

Ponadto Studium wskazuje obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych, objęte ochroną zabytków i opieką nad zabytkami, tj. obszary wpisane do rejestru zabytków oraz objęte ochroną przyrodniczą związaną z występowaniem fragmentu obszaru NATURA 2000 - fortyfikacje w Poznaniu PLH 300005.

6. 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 ww. projekt planu również nie naruszał.

7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” - część A 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 tzw. planów ochronnych dla osiedli modernistycznych ze względu na potrzebę zachowania historycznego charakteru urbanistycznego tych osiedli i ograniczenie ich dogęszczania.

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” - część A w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zachowuje w zdecydowanej większości istniejące funkcje i sposób zagospodarowania modernistycznego osiedla mieszkaniowego, nie dopuszczając do intensyfikacji zabudowy oraz dogęszczenia zabudową

mieszkaniową, zakończonego przestrzennie założenia urbanistycznego – w planie nie wyznaczono nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Zakaz dogęszczania zabudowy mieszkaniowej chroni walory ekonomiczne przestrzeni osiedla Czecha.

W planie wyodrębniono istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o wysokości od 5 do 18 kondygnacji, oraz tereny zabudowy usługowej (U), w tym tereny przeznaczone wyłącznie pod usługi: oświaty (UO), sakralne (UK) i usługi w formie (UF) o wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych. Zachowano istniejące tereny zieleni urządzonej, ponadto w sąsiedztwie szkoły wyznaczono teren sportu i rekreacji (US), w ramach którego dopuszczono lokalizację nie więcej niż 2 budynków sportowo-rekreacyjnych o wysokości jednej kondygnacji. Plan uwzględnia istniejący układ komunikacyjny – drogi publiczne otaczające osiedle oraz zlokalizowane na obszarze osiedla drogi wewnętrzne.

Istniejące założenie urbanistyczne osiedla, zachowywane ustaleniami planu, stanowi obszar w pełni wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Struktura ta umożliwia swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym dostęp do zlokalizowanych na osiedlu usług podstawowych i do otaczających osiedle przystanków komunikacji zbiorowej, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwiają przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

9. W ramach procedury planistycznej sporządzona została dla mpzp „Osiedle Czecha” - część A w Poznaniu: „Prognoza 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.

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 dochodu ok. 2 mln zł w przypadku sprzedaży gruntów miejskich, przewidzianych w planie pod nowo tworzone funkcje usługowe oraz wielopoziomowe parkingi (w wariantcie tym założono, że Miasto zachowa tytuł prawny do gruntów po zakończeniu toczącego się postępowania zwrotowego, oraz że wraz ze sprzedażą gruntów nastąpi rozwiązanie umów dzierżawy, zawartych na przedmiotowych działkach).

Drugi wariant zakłada brak wpływów ze sprzedaży gruntów miejskich oraz brak likwidacji istniejących umów dzierżawy – wynik finansowy jest również dodatni, ale na niższym poziomie, ok. 452 tys. zł (potencjalne wpływy do budżetu Miasta związane są ze zwiększeniem podatku od nieruchomości).

10. Kluczowe przy opracowaniu planu były kwestie związane z zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Na obszarze osiedla Czecha występuje od wielu lat deficyt miejsc postojowych, co wiąże się z anektowaniem na ich potrzeby kolejnych fragmentów osiedlowej zieleni. Sytuacja ta jest wynikiem braku realizacji parkingów wielopoziomowych, przewidzianych w planie szczegółowym z 1971 r. Opracowany plan miejscowy kontynuuje pierwotne założenia dotyczące budowy parkingów wielopoziomowych, uwzględniając potrzeby interesu publicznego, w tym zapewnienie miejsc postojowych dla mieszkańców osiedla i poprawę jakości przestrzeni osiedlowej, a w konsekwencji ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W związku z powyższym w planie zachowano istniejące parkingi naziemne, dopuszczając na nich lokalizację kondygnacji podziemnych, a na terenach wzdłuż ul. Piaśnickiej ustalono dodatkowo lokalizację nadziemnych wielostanowiskowych parkingów wielopoziomowych. Nowa zabudowa została wprowadzona wyłącznie na obrzeżach osiedla, na terenach 3KDWpp, 4KDWpp, i 3U, na terenie 1U dopuszczono rozbudowę istniejących budynków, a na terenach 2U i 5U nadbudowę istniejących budynków do dwóch kondygnacji. Dopuszczona zabudowa na terenie 3U jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy usługowej. Zabudowa na terenach 3KDWpp i 4KDWpp ma na celu zniwelowanie występującego na osiedlu deficytu miejsc postojowych. Ponadto w planie znalazł się zapis o dopuszczeniu lokalizacji garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych, a także zachowaniu rozbudowy i przebudowy istniejących parkingów naziemnych. Powyższe zapisy wprowadzono, mając na uwadze interes publiczny ogółu mieszkańców osiedla i interesy prywatne użytkowników poszczególnych garaży.

11. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan uwzględnia w szczególności ochronę istniejącej osiedlowej zieleni urządzonej, a także zieleni otaczającej położony w obrębie osiedla Fort IIa. Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę zlokalizowanego w obrębie osiedla Fortu IIa, wpisanego do rejestru zabytków i jednocześnie stanowiącego fragment obszaru NATURA 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

13. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W ten sposób umożliwiony będzie rozwój infrastruktury technicznej - obecnie osiedle jest wyposażone w sieci infrastruktury technicznej

wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

15. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał właściwe opinie i niezbędne uzgodnienia. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został w dniach od 30 marca 2017 r. do 28 kwietnia 2017 r. wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 19 kwietnia 2017 r. Dodatkowo na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: www.mpu.pl. W ustawowym terminie składania uwag, tj. do dnia 12 maja 2017 r., do projektu planu wpłynęło pięć pism zawierających 27 uwag. W dniu 1 czerwca 2017 r. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął uwagi, jedną uwzględniając, pozostałe odrzucając. Uwzględnienie uwagi nie spowodowało konieczności ponowienia procedury.

16. Przed podjęciem uchwały Rady Miasta Poznania Nr XXII/292/VII/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” w Poznaniu, Rada Miasta Poznania nie rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” w Poznaniu.

17. W związku z podjętą uchwałą oraz podziałem planu na części Prezydent Miasta Poznania powtórnie rozstrzygnął uwagi złożone - przed ponowieniem procedury - do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” w Poznaniu. Rozpatrując uwagi jako kryterium, przyjęto odniesienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” - część A w Poznaniu. Oznacza to, że Prezydent zmienił rozstrzygnięcie dla dwóch uwag, które wcześniej, w uwagach złożonych w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” w Poznaniu przed ponowieniem procedury, były uwzględnione. Jedna została nieuwzględniona, a druga nieuwzględniona częściowo z uwagi na położenie poza granicami opracowania planu. Pozostałe nieuwzględnione uwagi nie zmieniły statusu głównie z uwagi na to, że pozostają poza granicami opracowania planu.

Reasumując, uwagi złożone na etapie wszystkich wyłożeń do publicznego wglądu Prezydent postanowił rozpatrzyć w następujący sposób: uwzględnić jedną uwagę, jednej uwagi nie uwzględnić częściowo, a 160 nie uwzględniać. Na podstawie ww. rozstrzygnięcia przygotowano listę nieuwzględnionych uwag i projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” - część A w Poznaniu wraz z niezbędnymi załącznikami przekazano do Biura Rady Miasta w celu uchwalenia.

18. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Czecha” - część A w Poznaniu pozwoli na utrwalenie skończonej struktury urbanistycznej osiedla modernistycznego oraz zapobiegnie niekontrolowanemu dogęszczaniu osiedla zabudową mieszkaniową. 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.

19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.