

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XV/127/VII/2015**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 14 lipca 2015r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Orła Białego” w Poznaniu.**

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 67,6 ha. Położony jest na Górnym Tarasie Rataj i obejmuje swoim zasięgiem os. Orła Białego wraz z zabudową przy ulicach Ślężańskiej i Pyrzyczańskiej oraz między ul. Bobrzańską a ul. Bolesława Krzywoustego.

Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XLIV/677/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 8 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedle Orła Białego" w Poznaniu. Do planu przystąpiono na wniosek jednego z radnych Miasta Poznania dotyczący objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów wszystkich osiedli ratajskich. Ze względu na liczne postępowania o zwrot nieruchomości na wniosek poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców i związane z tym zagrożenia dla ładu przestrzennego osiedli, teren os. Orła Białego został uznany za jeden z pierwszych do objęcia planem miejscowym.

Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja” (uchwała Nr LXII/929/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r.), która w przyjętych celach strategicznych w programie „Mieszkajmy w Poznaniu” zakłada poprawę jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta, a także zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania. Ponadto stwierdza się w niej, że przestrzeń miejska obejmuje wiele unikatowych i wartościowych elementów wynikających z systematycznej i wieloletniej implementacji długookresowych założeń urbanizacyjnych. Obecne działania Miasta powinny koncentrować się na zapewnieniu trwałości tych rozwiązań i utrzymaniu unikatowych lub wartościowych elementów, takich jak układ urbanistyczny osiedli modernistycznych.

„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 wielorodzinnej (MW) i teren zabudowy usługowej (U) oraz kierunek rozwoju układu podstawowego dróg. 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 nie naruszał.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Orła Białego” w Poznaniu zachowuje w zdecydowanej większości istniejące funkcje i sposób zagospodarowania osiedla mieszkaniowego, nie dopuszczając tym samym do intensyfikacji zabudowy oraz dogęszczenia zabudową mieszkaniową zakończonego przestrzennie założenia urbanistycznego modernistycznego osiedla. W związku z powyższym w planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości od 10 do 18 kondygnacji (jedynie na dwóch terenach niższą) oraz funkcję zabudowy usługowej, w tym tereny przeznaczone wyłącznie pod usługi: oświaty, sakralne i ochrony zdrowia o wysokości od 2 do 3 kondygnacji. We wnętrzu osiedla, zgodnie z licznymi wnioskami mieszkańców oraz Rady Osiedla i Spółdzielni Mieszkaniowej, zachowany został, częściowo już zainwestowany, teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem niekubaturowych budowli sportowych, urządzeń rekreacji plenerowej, boisk, placów zabaw i urządzeń związanych z organizacją parku. Ponadto, uzupełniająco dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w sąsiedztwie szkoły wyznaczono teren sportu i rekreacji, w ramach którego dopuszczono lokalizację nie więcej niż 2 budynków sportowo-rekreacyjnych o wysokości do 2 kondygnacji. W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej wydzielono w planie, w większości istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne i parkingi, w tym jeden teren, na którym dopuszczono lokalizację garażu wielokondygnacyjnego, w celu zniwelowania występującego na osiedlu deficytu miejsc postojowych. Dodatkowo wzdłuż ulic Ślężańskiej i Pyrzyczańskiej usankcjonowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym dla terenów wzdłuż ul. Ślężańskiej dopuszczono również niską zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową.

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której 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.

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie dochodu około 3 mln zł, co spowodowane jest przede wszystkim możliwością sprzedaży gruntów miejskich, znajdujących się na terenie planu.

W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu mpzp „Osiedle Orła Białego” w Poznaniu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami, z przedstawicielami Rady Osiedla, jak również z innymi zainteresowanymi stronami. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły: niedogęszczania osiedla modernistycznego nową zabudową wielorodzinną i handlową, deficytu miejsc parkingowych oraz braku terenów sportowo-rekreacyjnych. W planie miejscowym uwzględniono wymienione powyżej kwestie.

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.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 maja 2015 r. W ustawowym terminie, tj.: do dnia 16 czerwca 2015 r., wpłynęło 13 pism zawierających 14 uwag. W dniu 25 czerwca 2015 r. Prezydent Miasta Poznania uwzględnił siedem uwag, natomiast siedmiu nie uwzględnił, w tym jednej częściowo. Uwagi nieuwzględnione odnosiły się do zmiany przeznaczenia części terenu zieleni urządzonej ZP i terenu US na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oraz przekształcenia części terenu drogi pieszo-rowerowej KDWxr na pieszo-jezdnę z dopuszczeniem miejsc postojowych dla samochodów. Uwagi uwzględnione dotyczyły niedokonywania zmian w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu w zakresie dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej na terenie ZP i US oraz w zakresie zmiany terenu drogi pieszo-rowerowej KDWxr na pieszo-jezdnę KDWxs. W związku z powyższym uwzględnienie uwag nie wymagało wprowadzenia żadnych zmian do projektu planu, a tym samym ponowienia procedury planistycznej.

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.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Orła Białego” 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 ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.