

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLI/696/VII/2017
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 24 stycznia 2017r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część B w Poznaniu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVII/186/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 57,8 ha. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” przystąpiono z uwagi na wniosek Rady Osiedla Jeżyce, dotyczący potrzeby uporządkowania funkcjonalnego i przestrzennego terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami S. Żeromskiego, H. Dąbrowskiego i Kościelną oraz torami kolejowymi relacji Poznań-Piła, a także ochrony tych terenów przed chaotycznym zagospodarowaniem.

Inicjatywę przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęła również grupa radnych Miasta Poznania. W uzasadnieniu do uchwały wskazali oni na konieczność przekształceń funkcjonalno-przestrzennych tego obszaru w kierunku zabudowy śródmiejskiej o średniej wysokości i charakterze mieszkaniowo-usługowym, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Zgodnie z postanowieniem z narady nr 141/VI/26/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. Prezydenta Miasta Poznania z Zastępcami, a także na podstawie zapisu w § 3 uchwały o przystąpieniu, plan został podzielony na części.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy części B miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” w Poznaniu.

Obszar planu „Jeżyce - Północ” część B w Poznaniu wyznaczają krawędzie ulic: S. Żeromskiego, H. Dąbrowskiego, K. Janickiego i nowego przebiegu ul. św. Wawrzyńca.

Obszar planu stanowi przestrzeń już zainwestowaną. Występują tu bardzo zróżnicowane typy zabudowy. W północnej części obszaru – pomiędzy ul. św. Wawrzyńca, ul. K. Janickiego, istniejącą drogą wewnętrzną bez nazwy a ul. S. Żeromskiego – dominują tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej. Przy ul. M. Rodziewiczówny znajduje się zabudowa mieszkaniowa w układzie szeregowym, natomiast pozostałą zabudowę jednorodzinną stanowią budynki wolno stojące. Przy ul. K. Janickiego oraz przy ul. S. Żeromskiego zlokalizowane są również wolno stojące, wielorodzinne wille miejskie. W części zabudowy mieszkaniowej wydzielono lokale usługowe, m.in. gabinety lekarskie, biura. Przy ul. M. Rodziewiczówny oraz ul. Nad Seganką zlokalizowane są także nieliczne budynki usługowe (oświatowe i służby zdrowia).

W środkowej części analizowanego obszaru znajdują się tereny usługowe, w tym budynki oświatowe (Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 7 przy ul. S. Żeromskiego, Gimnazjum nr 63 oraz Niepubliczna Szkoła Podstawowa „Galileo” przy ul. K. Janickiego), wraz z terenami boisk szkolnych, a także budynki usługowe położone wzdłuż ul. K. Janickiego: biurowy, warsztatowo-usługowo-handlowy, administracyjny (siedziba Straży Miejskiej).

W południowej części analizowanego obszaru – najbliżej ul. H. Dąbrowskiego – znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren oświatowy (Przedszkole nr 96 „Jarzębinka” przy ul. K. Janickiego). Pierzeję ul. H. Dąbrowskiego tworzy zwarta zabudowa mieszkaniowa, natomiast wewnątrz terenu zlokalizowane są jeszcze dwa wolno stojące budynki mieszkalne.

Otoczenie obszaru planu stanowią:

- od strony północnej – tereny komunikacyjne (ul. św. Wawrzyńca oraz nasyp z liniami kolejowymi nr 351 Poznań-Szczecin i nr 354 Poznań-Piła, a za nimi tereny mieszkaniowe Sołacza oraz tereny zieleni, współtworzące zachodni (gołęciński) klin zieleni,
- od strony wschodniej – bliżej ul. H. Dąbrowskiego – tereny produkcyjno-usługowe (Aparator Powogaz), natomiast bliżej ul. św. Wawrzyńca tereny mieszkaniowo-usługowe (niska zabudowa wolno stojąca),
- od strony południowej – teren komunikacyjny (ul. H. Dąbrowskiego), a za nim tereny mieszkaniowo-usługowe (zwarta zabudowa wielorodzinna z lokalami usługowymi w parterach budynków),
- od strony zachodniej – teren komunikacyjny (ul. S. Żeromskiego), a za nim tereny produkcyjno-usługowe oraz bliżej ul. św. Wawrzyńca niewielki teren mieszkaniowy (zabudowa jednorodzinna szeregową).

Plan w znacznej części jest planem regulacyjnym. Utrzymuje dotychczasowy – mieszkaniowo-usługowy – charakter przedmiotowego obszaru, zachowując obecne przeznaczenie większości terenów znajdujących się w jego granicach.

Podobnie jak obecnie, w północnej części omawianego obszaru dominować będzie funkcja mieszkaniowa. Plan zachowuje aktualny układ terenów niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wzdłuż ul. K. Rodziewiczówny, gdzie zlokalizowana jest zabudowa szeregowa, wyznaczono dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast na pozostałych terenach, na których obecnie znajdują się budynki jednorodzinne, wyznaczono tereny o funkcji mieszanej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej o charakterze zabudowy wolno stojącej, z dopuszczeniem lokalizowania budynków na granicy działek budowlanych.

Na terenach, na których obecnie zlokalizowane są wielorodzinne wille miejskie, wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, również z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej wyznaczono również w południowej części obszaru, w miejscu lokalizacji istniejących budynków wielorodzinnych przy ul. H. Dąbrowskiego i ul. K. Janickiego, w formie zabudowy zwartej.

W środkowej części planu wyznaczono tereny zabudowy usługowej, usługowej oświaty oraz dwa tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

Oznacza to, że obecnie istniejące niskie budynki usługowe, zlokalizowane przy ul. K. Janickiego, będą mogły być zastąpione nową zabudową, o parametrach architektonicznych nawiązujących do istniejących budynków mieszkalno-usługowych, by wspólnie tworzyć pierzeje handlowo-usługowe wzdłuż ulicy K. Janickiego.

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza szczegółowe ustalenia w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalnej powierzchni zabudowy działek budowlanych, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jaka musi zostać zachowana w obrębie poszczególnych działek lub terenów, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, intensywności zabudowy działek budowlanych, a także maksymalnej wysokości obiektów budowlanych i kształtu połaci dachowych.

Poza wyszczególnionymi powyżej terenami wyznaczono również teren zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, tereny dróg publicznych oraz tereny dróg

wewnętrznych. Tereny komunikacji zostały wyznaczone głównie na podstawie sieci istniejących szlaków komunikacyjnych.

Powierzchnia planu „Jeżyce – Północ” część B wynosi około 9,92 ha.

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. Podstawową wytyczną dla podniesienia wartości jakości życia w mieście jest poczucie bezpieczeństwa, w tym zdrowotnego i socjalnego, w wymiarze jednostki i grup społecznych. Budowane jest ono poprzez rozwój więzi społecznych i rodzinnych, reintegrację osób i grup podlegających społecznemu wykluczeniu, umożliwienie osobom starszym i niepełnosprawnym właściwego funkcjonowania w środowisku oraz dostęp do usług opieki zdrowotnej.*

Realizacja pierwszego celu będzie następować poprzez przygotowanie zintegrowanego planu działań dla Śródmieścia Poznania obejmującego zarówno zadania inwestycyjne, jak i pozainwestycyjne. Pozwolą one na odnowę i rozwój Śródmieścia oraz współpracę przy realizacji tego zadania z podmiotami zewnętrznymi i wewnętrznymi, w tym przede wszystkim ze społecznością lokalną. Realizacja drugiego celu pozwoli wypracować i uruchomić procesy rewitalizacji. Ponadto ww. plan miejscowy ma na celu ochronę fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A239 z dnia 6.10.1982 r.

Na szczeblu krajowym cele ochrony środowiska ustanawiają strategiczne dokumenty rządowe: „II Polityka Ekologiczna Państwa” oraz „Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016”. Oba te dokumenty respektują zapisy Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 r., mówiące o konieczności zapewnienia przez Rzeczpospolitą Polską ochrony środowiska, przy uwzględnieniu zasady zrównoważonego rozwoju oraz konieczności zapewnienia przez władze publiczne bezpieczeństwa ekologicznego współczesnemu i przyszłym pokoleniom.

Cele szczegółowe polityki ekologicznej państwa ujęto w dwóch grupach: w sferze racjonalnego użytkowania zasobów naturalnych i w zakresie jakości środowiska. Wśród nich, w kontekście zakresu ustaleń mpzp „Jeżyce – Północ” część B w Poznaniu, wymienić należy m.in.:

- racjonalizację użytkowania wody i jakość wód – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: w zakresie wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zagospodarowania wód na terenach dróg wewnętrznych, na pozostałych terenach zagospodarowanie w granicach działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- jakość powietrza, zmiany klimatu – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w pośredni sposób również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- ochronę przed hałasem, cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: uzyskanie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wymaganych standardów akustycznych w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, a także dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych z wykluczeniem ekranów akustycznych;
- różnorodność biologiczną i krajobrazową – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: na terenie ZP zachowanie i uzupełnienie zieleni, oraz lokalizację drzew, w wyznaczonych na rysunku planu miejscach orientacyjnej lokalizacji rzędów drzew (z dopuszczeniem lokalizacji drzew również w miejscach innych niż wskazane na rysunku planu), ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń na danym terenie, nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia.

Stosownie do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisy planu miejscowego muszą być zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a rada gminy uchwała plan miejscowy dopiero po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Ww. studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” z 2008 r. analizowany obszar położony jest w strefie E1 – Śródmieście, w granicach terenu

przeznaczonego pod zabudowę śródmiejską, zwartą, średniowysoką, o funkcji mieszkaniowo-usługowej ogólnomiejskiej, oznaczonego symbolem MUsw.

W granicach planu znajduje się również fragment ul. K. Janickiego, oznaczony w studium symbolem kZS.2.09.

Cały obszar planu wskazany został jako obszar cenny kulturowo, objęty prawną formą ochrony, a także jako teren wymagający rehabilitacji dzielnic historycznych.

„Studium...” zakłada kształtowanie obszaru strefy Śródmieścia jako ważnego miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni miasta. Plan „Jeżyce – Północ” część B uwzględnia powyższe ustalenia.

Rozwiązania mpzp „Jeżyce – Północ” część B w Poznaniu zostały również dostosowane do kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazanych w obecnie obowiązującym „Studium...”, przyjętym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., na podstawie którego był sporządzany plan od etapu wyłożeń. Analizowany obszar położony jest na obszarze oznaczonym symbolem MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Zgodnie z zapisem studium dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Ponadto określił on w sposób bardzo szczegółowy ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: urządzenia reklamowe, szyldy, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, ogrodzenia. Ustalono lokalizację przedogródków w strefach wskazanych na rysunku planu, a także lokalizację lokali handlowych lub usługowych, w parterach budynków usytuowanych w pierzejach handlowo-usługowych, z dopuszczeniem ich lokalizacji w pozostałych kondygnacjach.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego (jezdni, chodników, ścieżek rowerowych) w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, dopuszczenie lokalizacji elementów umożliwiających uspokojenie ruchu na terenach dróg oraz dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni. Ponadto wprowadzono nakaz

zapewnienia na działce budowlanej określonej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, rowerów, a dla obsługi zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi dla samochodów i rowerów. W stosunku do terenów dróg wprowadzono również wymóg stosowania w obrębie poszczególnych terenów jednorodnych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w którą jest wyposażony obszar planu, ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, a także dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci: infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, a także monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego. Ponadto na rysunku planu zaznaczono również przebieg istniejącej podziemnej i napowietrznej magistrali ciepłej, którą wskazano do zachowania, z dopuszczeniem jej przełożenia.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

- przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- ograniczeń maksymalnej wysokości w rejonie lotniska Poznań-Ławica, w tym dla zabudowy do 136 m n.p.m., a dla obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten, do 126 m n.p.m.

Do planu „Jeżyce - Północ” część B w Poznaniu została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko. Wykazała ona, że realizacja planu wpłynie prawidłowo na kształtowanie ładu przestrzennego, umożliwi ochronę dziedzictwa kulturowego i poprawę walorów wizualnych omawianego obszaru.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą na:

- jednoznaczne ustalenie sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie obszarów podlegających zagospodarowaniu, z zachowaniem ładu przestrzennego, które będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych,
- określenie zasady dostępności działek budowlanych do dróg publicznych poprzez wytyczenie nowego i regulację istniejącego układu komunikacyjnego,
- podniesienie jakości przestrzeni przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

- określenie rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

Plan ma na celu rozwój obszaru poprzez wprowadzanie funkcji niekolidujących z charakterem terenu sąsiadującego. Umożliwia rozbudowę budynków już istniejących oraz powstanie nowych obiektów, jednocześnie określając optymalną intensywność zainwestowania działek budowlanych poprzez wskazanie maksymalnego procentu zabudowy. Potencjalna zabudowa, jaka powstanie w wyniku realizacji ustaleń planu, stanowić będzie kontynuację dotychczasowego zainwestowania i kierunku rozwoju oraz dobrze wkomponuje się w krajobraz tego terenu.

W zakresie funkcjonalności i spójności zagospodarowania na etapie proceduralnego opiniowania i uzgadniania Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała plan.

Do planu wprowadzono ustalenia, które dotyczą istotnych zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego. W tym zakresie w planie ustalono:

1) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów dróg odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- z pozostałych terenów zagospodarowanie w granicach działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na terenach dróg wewnętrznych dopuszczenie zagospodarowania na terenie;

2) w zakresie ochrony powietrza:

- zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:

- uzyskanie wymaganych standardów akustycznych w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
- stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego.

Plan „Jeżyce – Północ” część B w Poznaniu utrzymuje dotychczasowy – mieszkaniowo-usługowy – charakter przedmiotowego obszaru, zachowując strukturę funkcjonalną większości terenów znajdujących się w jego granicach. Realizacja jego ustaleń nie spowoduje rozległych, a także negatywnych oddziaływań na lokalne uwarunkowania krajobrazowe.

Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i przyrody pozwoli na ograniczenie skali negatywnych oddziaływań na środowisko, jakie pojawią się w konsekwencji wprowadzenia na te tereny nowego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Warunkiem niezbędnym dla ograniczenia negatywnych skutków będzie jednak precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń planu miejscowego i restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów oraz wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem, a także ochrony i kształtowania zieleni. Za pozytywne dla środowiska przyrodniczego omawianego obszaru należy uznać ustalenia mpzp, dotyczące:

- wyznaczenia terenu zieleni urządzonej ZP,
- ochrony istniejących rzędów drzew na terenach dróg, zgodnie z wnioskiem Zarządu Zieleni Miejskiej,
- ochrony drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń na danym terenie,
- lokalizacji drzew, w wyznaczonych na rysunku planu miejscach orientacyjnej lokalizacji rzędów drzew, z dopuszczeniem ich lokalizacji w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu,
- lokalizacji przedogródków w strefach lokalizacji przedogródków, wskazanych na rysunku planu (a w przypadku odsunięcia ściany budynku od wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - nakaz rozszerzenia pasa przedogródków do ściany budynku),
- zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia.

Cały obszar planu „Jeżyce – Północ” część B w Poznaniu stanowi część chronionego konserwatorsko zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239 z dnia 06.10.1982 r. Jest to zespół urbanistyczno-architektoniczny kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami

(rejestr zabytków nieruchomości miasta Poznania, opracowanie Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu - opis dotyczy całego terenu w granicach tego zespołu). Zgodnie ze złożonym wnioskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 9.11.2011 r. plan miejscowy ustala:

- ochronę konserwatorską układu ulic;
- zachowanie fragmentu zwartej, pierzejowej zabudowy mieszkalnej ulicy Dąbrowskiego oraz uzupełnienie domami utrzymanymi w gabarytach i wysokości istniejącej zabudowy;
- w kwartale między ulicami św. Wawrzyńca, S. Szczepanowskiego, Nad Seganką, K. Janickiego utrzymanie dominującej niskiej zabudowy willowej, której część powstała w okresie międzywojennym;
- na frontowych częściach działek zakaz zabudowy tymczasowej i reklamy wizualnej (zwłaszcza wielkoformatowej), która nie wpisuje się w zabytkowy charakter otoczenia (reklama i szyldy na budynkach mogą być montowane tylko w miejscach do tego zaprojektowanych).

Plan obejmuje ochroną również budynki wpisane do ewidencji zabytków, zlokalizowane na terenie MW/U przy ul. H. Dąbrowskiego, S. Żeromskiego i przy ul. K. Janickiego. Chronione kamienice zostały oznaczone szrafem na rysunku planu. Zgodnie z wnioskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków w planie wprowadzono ustalenia, które pozwolą na ochronę zabytkowych walorów chronionych budynków poprzez zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, klimatyzatorów. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustalono również zachowanie budynków chronionych planem, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem utrzymania: artykulacji elewacji, formy dachu, detali architektonicznych.

Zapisy planu spełniają wskazane we wniosku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego z dnia 8.11.2011 r. ustalenia obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonego uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLII/628/2001 z dnia 26.11.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 35, poz. 1052), zmienionego uchwałą Nr XLVI/690/10 z dnia 26.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953). Ustalenia te dotyczą ogólnych zasad kształtowania przestrzeni, w tym między innymi:

- ochrony dziedzictwa kulturowego, tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego;
- harmonijnego rozwijania przestrzeni publicznych - ulic i placów;

- utrzymania powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni;
- podnoszenia wymogów architektonicznych, szczególnie w stosunku do obiektów realizowanych na obszarach śródmieść oraz w pobliżu terenów o najwyższych walorach kulturowych i przyrodniczych.

Rozwiązanie zaproponowane w planie łączy ze sobą możliwość realizacji nowych inwestycji w powiązaniu z historycznymi aspektami tej części Jeżyc.

Plan wprowadza – w ramach możliwego ustawowego zakresu – zapisy, których realizacja przyczyni się do utrzymania lub poprawy komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenów znajdujących się w granicach planu oraz do zapewnienia odpowiedniego standardu funkcjonowania tych terenów. Służyć temu będą ustalenia dotyczące:

- zapewnienia wszystkim terenom dostępu do sieci infrastruktury technicznej, powiązania sieci z układem zewnętrznym oraz dopuszczenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, a także w zakresie sieci teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego – zgodnie z przyjętym wnioskiem Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa z dnia 26.10.2011 r.;
- ochrony i kształtowania jakości powietrza atmosferycznego;
- regulacji gospodarki wodno-ściekowej;
- ochrony i kształtowania zieleni;
- konieczności uzyskania wymaganych przepisami standardów akustycznych w środowisku;
- utrzymania uspokojenia ruchu samochodowego w ciągu ulic: Nad Seganką i K. Rodziewiczówny poprzez zakaz włączenia w przyległe ulice wyższej klasy – św. Wawrzyńca i S. Żeromskiego.

W trakcie procedury sporządzania planu, przy uwzględnieniu wniosków i uwag, skupiono się głównie na tym, by *przeznaczyć teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego Jeżyce-Północ na cele mieszkaniowe, o wysokim standardzie zamieszkania. Zaplanowanie rozwiązań przyjaznych dla mieszkańców, spełniających ich potrzeby, spowoduje napływ nowych mieszkańców na teren Jeżyc. Zapisy planu realizują również wniosek społeczny (Stowarzyszenia Piękne Jeżyce), w którym zaproponowano zabudowę wielofunkcyjną,*

mieszana, czyli połączenie mieszkań z częścią usługową i handlową na parterze, ale bez handlu wielkopowierzchniowego.

Założenie lokalizacji szpalerów drzew w ul. K. Janickiego oraz określenie wysokości zabudowy niewykraczającej poza średnią wysokość zabudowy w całej dzielnicy Jeżyce zbieżne jest z polityką podnoszenia jakości zamieszkania w obrębie historycznych dzielnic.

Plan określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów. Pozwoli również na konsekwentne stworzenie całościowego zespołu urbanistycznego, sformułowanie szczegółowych zasad umożliwiających zagospodarowanie terenów wolnych, przy jednoczesnym zapewnieniu im prawidłowej dostępności komunikacyjnej, a także określenie zasad uporządkowania terenów już zainwestowanych i obsłużenia zabudowy elementami infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie obszarów przestrzeni publicznych i zasad ich ochrony, a tym samym stworzy warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej.

Na obszarze planu większość terenu stanowią grunty Miasta Poznania i osób fizycznych. Grunty Skarbu Państwa stanowią 0,1%, w użytkowaniu wieczystym ok. 2,7% tego terenu.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część B w Poznaniu sporządzona została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. W wykonanej analizie kosztów założono konieczność wykupu gruntów pod drogi publiczne oraz budowę oświetlenia i odwodnienia w ul. K. Rodziewiczówny.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część B w Poznaniu wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie – 289 273 zł. Pomimo ujemnego bilansu finansowego zdecydowano o dalszym procedowaniu. Celem nadrzędnym przy sporządzeniu planu stała się ochrona enklawy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wykształcenie prawidłowej pierzei wzdłuż ul. K. Janickiego, zapobieżenie lokalizacji ruchu tranzytowego przez teren planu.

Uzasadnieniem ponoszenia znacznych nakładów jest perspektywiczna polityka przestrzenna oraz gospodarcza Miasta i właśnie w tym kontekście należy oceniać ustalenia planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z narzędzi sterowania rozwojem przestrzennym i jako taki znajduje swoje odzwierciedlenie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza pokazuje rozkład kosztów w czasie, skumulowanych w pierwszych latach obowiązywania planu, oraz pokazuje narastające

z biegiem czasu dochody generowane przez nowe zagospodarowanie. Prognoza określa czas od uchwalenia planu, w jakim suma poniesionych nakładów przestanie przewyższać sumę dochodów - jest to moment, od którego plan zacznie przynosić dochody.

Do planu został złożony wniosek przez Wojewódzki Sztab Wojskowy. Poinformowano w nim, że *Regionalny Węzeł Łączności Poznań posiada i eksploatuje w rejonie objętym opracowaniem (w ciągu ulic: Dąbrowskiego, Kościelnej i Żeromskiego) kable telekomunikacyjne miejscowe zabudowane w kanalizacji teletechnicznej TP SA, w związku z powyższym wnioskuję o prowadzenie wszelkich prac projektowych i inwestycyjnych w rejonie objętym opracowaniem pod nadzorem Działu Obsługi Sieci i Urządzeń Abonenckich Regionalnego Węzła Łączności Poznań (DOS i UA RWŁ Poznań)*. Zapisy planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej *dopuszczają 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.*

Na etapie uzgodnień plan został przekazany między innymi do Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego oraz Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Uzyskał tzw. milczące uzgodnienie z mocy art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Natomiast Urząd Lotnictwa Cywilnego we wniosku z dnia 7.11.2011 r. wskazał na *ograniczenia wysokości dla obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Poznań-Ławica, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.)*. Plan dostosowano do wniosku poprzez ograniczenie wysokości zabudowy.

Na etapie uzgodnień został on przekazany do Urzędu Lotnictwa Cywilnego i także uzyskał tzw. milczące uzgodnienie z mocy art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Planem objęto historyczne struktury przestrzenne, już wykreowane, wymagające uzupełnień. We wniosku z dnia 8.11.2011 r. Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego objął ochroną aspekty *dziedzictwa kulturowego, tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego, takich jak: zabytkowe dzielnice, budynki, dominanty przestrzenne, panoramy,*

tereny zielone i tereny otwarte, respektowanie zaleceń wynikających z przepisów ochronnych i poszerzanie zakresu ochrony prawnej, oraz zwrócił uwagę na projektowanie struktur odznaczających się zwartością i rozwijających w harmonijny sposób lokalne układy miejskie, na bazie istniejących układów komunikacyjnych. W planie wzięto pod uwagę niniejsze wskazania.

Założono w nim również uzupełnienie szpalerów drzew ulicy K. Janickiego. Ponadto przyjęto nadrzędną zasadę korzystania z komunikacji zbiorowej w stosunku do komunikacji indywidualnej. Mając na względzie kwestię wypracowania ładu przestrzennego, założono konieczność zabudowy wzdłuż ul. K. Janickiego poprzez wyznaczenie przede wszystkim obowiązującej linii zabudowy. Elementy te mają służyć podniesieniu jakości przestrzeni publicznych, a jednocześnie porządkować i akcentować walory lokalizacji w śródmieściu.

Obecnie obszar planu zaopatrzone jest w niezbędne do funkcjonowania zabudowy sieci infrastruktury. Konieczne uzupełnienia wiążą się z ewentualną modernizacją sieci, co dopuszczono w § 19 uchwały. Jednocześnie plan zabezpiecza przebieg takich elementów infrastruktury, jak monitoring oraz telekomunikacja i inne, wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu. W czasie jego sporządzania uzyskano wnioski i opinie poszczególnych gestorów sieci. Ich postulaty zostały wprowadzone do planu. Na etapie proceduralnego składania wniosków *Wydział Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa Urzędu Miasta Poznania wnioskuje o zamieszczenie w przedmiotowym planie zapisu umożliwiającego budowę wyodrębnionej infrastruktury telekomunikacyjnej w wyżej wymienionym rejonie, przeznaczonej dla potrzeb sieci teletransmisyjnej Systemu Monitoringu Wizyjnego oraz Systemu Infrastruktury Służb Ratowniczych i Bezpieczeństwa Publicznego Miasta Poznania.* Plan dostosowano do wniosku poprzez ustalenie dotyczące możliwości lokalizacji sieci monitoringu wizyjnego.

Ponadto zawiera on wskazania przekazane przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego we wniosku z dnia 8.11.2011 r., w tym między innymi *tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez prowadzenie nowych urządzeń sieciowych przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych.*

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Niniejszy plan powstał na wniosek Rady Osiedla Jeżyce oraz ze względu na potrzebę uregulowania zagospodarowania na tym obszarze.

Mieszkańcy swoje problemy zgłaszali już przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego – wyrażając swoją opinię w sprawie przyjęcia granic obszaru dla przyszłego planu miejscowego, podczas zbierania wniosków dotyczących terenów, dla których podjęta została uchwała, oraz podczas zbierania uwag do planu w trakcie I, II i III wyłożenia do publicznego wglądu.

W ramach konsultacji społecznych w czasie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” w Poznaniu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami: dnia 20 października 2011 r. oraz 24 września 2013 r. Pierwsze odbyło się na etapie zbierania wniosków, drugie miało na celu wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w planie. W tym czasie omówiony został cały plan „Jeżyce – Północ”, a mieszkańcy potwierdzili konieczność ochrony i uzupełnienia zieleni w ciągu istniejących dróg, zachowania zabudowy willowej przy ulicach K. Janickiego, Nad Seganką i M. Rodziewiczówny, niedopuszczania wtórnych podziałów działek oraz ochrony obszaru planu przed zabudową handlu wielkopowierzchniowego. Podczas tych konsultacji społecznych, dyskusji publicznych oraz indywidualnych spotkań dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sygnalizowano, jakie rozwiązania planistyczne będą satysfakcjonowały mieszkańców. Zmiany te zostały wprowadzone i zyskały ich przychylność. Z kolei inne uwagi przekazane na etapie wyłożenia zostały w całości przyjęte i spowodowały uelastycznienie zapisów w planie. Podczas jego sporządzania wielokrotnie zgłaszana była przez Radę Osiedla Jeżyce, Stowarzyszenie Piękne Jeżyce i mieszkańców potrzeba realizacji ogólnodostępnych terenów zieleni oraz lokalizacji przedogródków w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Wnioski zostały uwzględnione w mpzp „Jeżyce – Północ” cz. B.

Osoby zainteresowane tematyką sporządzanego planu mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektanci spotykali się z mieszkańcami i konfrontowali zapisy planistyczne ze zgłoszonymi przez nich sugestiami.

Na każdym etapie procedury zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag. Na etapie wyłożeń do publicznego wglądu plan miejscowy został udostępniony na stronie internetowej www.mpu.pl.

Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był trzykrotnie do publicznego wglądu w dniach 23 września – 22 października 2014 r., 7 stycznia – 5 lutego 2015 r. oraz od 14 lipca do 12 sierpnia 2016 r.

Pierwsza dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie miejscowym rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 października 2014 r. Podczas niej przedstawiono zmiany, które nastąpiły w planie od czasu przeprowadzenia drugich konsultacji społecznych. Ponadto omówiono zapisy miejscowego planu dotyczące ewentualnej możliwości nadbudowy budynku garażowego na terenie działki nr ew. 60, ark. 08, obręb Jeżyce, oraz zabudowy na granicy działek budowlanych, na terenie 2MN/U. Projektant planu wyjaśnił, iż aktualne zapisy nie dopuszczają możliwości nadbudowy budynków garażowych oraz dopuszczają lokalizację zabudowy na granicy działek budowlanych w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej.

W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 5 listopada 2014 r., do planu wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Poznania w dniu 20 listopada 2014 r. rozpatrzył je pozytywnie i plan został ponownie skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu. Uwzględnione przez Prezydenta uwagi zostały wprowadzone do planu m.in. poprzez dostosowanie szczegółów planu do obecnego zagospodarowania oraz poprzez dostosowanie zapisów planu do istniejących gabarytów zabudowy.

Po raz drugi wyłożono go do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 7 stycznia do 5 lutego 2015 r. Do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga. Prezydent Miasta Poznania w dniu 5 marca 2015 r. skierował projekt planu do BRM w celu uchwalenia.

Podczas obrad Komisji Polityki Przestrzennej w dniu 29 kwietnia 2015 r. przedstawiciele Rady Osiedla Jeżyce zgłosili swoje niezadowolenie dotyczące przyjętych parametrów wysokości dla terenu usługowego oznaczonego w planie symbolem 1U, zlokalizowanego przy ul. K. Janickiego. W związku z tym radni miasta Poznania na sesji w dniu 26 maja 2015 r. podjęli uchwałę Nr XII/105/VII/2015 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część B w Poznaniu. Wprowadzone do projektu planu zmiany zostały zaakceptowane przez Radę Osiedla Jeżyce. Z uwagi na zmianę parametrów zabudowy plan ponownie został skierowany do uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków i uzyskał uzgodnienie postanowieniem nr 28/2016 z dnia 16.02.2016.

Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po raz trzeci został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lipca do 12 sierpnia 2016 r. Wpłynęły do niego dwie

uwagi. Prezydent Miasta Poznania w dniu 15 września 2016 r. rozpatrzył je pozytywnie i projekt planu został skierowany do BRM w celu uchwalenia.

W odniesieniu do ograniczania transportochłonności istniejącego układu przestrzennego przyjęto następujące zasady:

- maksymalne wykorzystanie istniejącego układu dróg,
- wyznaczenie specjalnych terenów lokalizacji garaży i miejsc postojowych.

Zakładając w planie konieczność zachowania uspokojonego ruchu samochodowego, jako priorytetowy wskazano zbiorowy transport publiczny w ulicach H. Dąbrowskiego i S. Żeromskiego. Ponadto ograniczono liczbę miejsc postojowych na terenie zieleni i w ciągu ul. K. Janickiego. Jediną możliwością jest lokalizacja parkingów podziemnych pod budynkami na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Celem takich działań jest zachęcenie do częstszego korzystania z komunikacji zbiorowej zamiast komunikacji indywidualnej samochodowej.

Już w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano potrzebę uspokojenia ruchu w centrum. Plan zachowuje istniejący układ ulic, dopuszczając na nich uspokojony ruch samochodowy. Projektowany układ ulic, traktowany priorytetowo, wprowadza drogi zawierające możliwość ruchu rowerowego. W planie również zabezpieczono potrzeby pieszych poprzez wprowadzenie zapisów ustalających lokalizację chodników.

Zapisy planu zostały sporządzone na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – co odpowiada też wnioskowi złożonym przez Zarząd Dróg Miejskich oraz Komendanta Miejskiego Policji.

Niniejszy plan uruchamia obszary w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy, to znaczy charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Uchwała o przystąpieniu do planu „Jeżyce – Północ” została podjęta przez Radę Miasta Poznania (uchwała Nr XVII/186/VI/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r.), na wniosek Rady Osiedla Jeżyce.

Z kolei analiza aktualności studium została przeprowadzona w roku 2013 (uchwała Nr LXVI/1043/VI/2014 RMP z dnia 29 kwietnia 2014 r.), kiedy trwały już prace nad planem.

Analiza art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym potwierdziła potrzebę sporządzenia planu dla obszaru Jeżyc (pkt 7.4 - doprowadzenie do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta).

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.