

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR L/871/VII/2017**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 20 czerwca 2017r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ul. F. Skarbka" w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części Poznania, w dzielnicy Grunwald, przy ul. F. Skarbka 9. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 1086 m<sup>2</sup>. Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek usługowy (Publiczne Przedszkole nr 70 „Słoneczna Chatka”).

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXIV/1003/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. F. Skarbka” w Poznaniu. Do planu przystąpiono z uwagi na stanowisko Komisji Polityki Przestrzennej dotyczące konieczności dokonania zmiany w poprzednio obowiązującym mpzp, w zakresie umożliwiającym dalsze prowadzenie działalności oświatowej przez Przedszkole nr 70 przy ul. Skarbka 9, poprzez jednoznaczne dopuszczenie takiej funkcji na przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część B (uchwała Nr LVI/863/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 24 września 2013 r.), prowadzenie dalszej działalności oświatowej, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy obiektu, byłoby niemożliwe. W ww. planie przedmiotowy obszar oznaczono symbolem 2MN, tj. przeznaczono pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustalono m.in. lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. „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. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej) lub zabudowy wielorodzinnej niskiej o charakterze „willi miejskich”. Uzupełniający kierunek przeznaczenia stanowi zabudowa usługowa towarzysząca

zabudowie mieszkaniowej oraz zieleni. Ponadto obszar Planu wskazany jest w Studium jako teren wpisany do rejestru zabytków (Zespół urbanistyczno-architektoniczny najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania – Ostroróg).

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., które wskazywało kierunek - teren zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi, oznaczony symbolem „M2n”. Po uwzględnieniu powyższego plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

4. Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ul. F. Skarbka" w Poznaniu było zachowanie funkcji oświatowych, jednakże w ramach parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o willowym charakterze, przeważającej w najbliższym sąsiedztwie. W związku z powyższym na obszarze planu ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z dopuszczeniem zachowania istniejącego budynku przedszkola, z możliwością rozbudowy i nadbudowy. Ze względu na fakt, iż obszar jest częścią Zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta – Ostroroga, ustalenia planu chronią jego historyczny układ urbanistyczny, w szczególności poprzez zachowanie strefy ogrodu i linii zabudowy. Miejski Konserwator Zabytków wskazał również do objęcia ochroną w planie najstarszą część budynku, co literalnie przekłada się na nakaz zachowania kształtu i nachylenia połaci dachowych, detali architektonicznych elewacji, charakterystycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz charakterystycznych podziałów elewacji. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru gwarantuje utrzymanie funkcji przedszkolnej z jednoczesną możliwością dostosowywania jej, poprzez rozbudowę budynku, do najnowszych standardów, przy jednoczesnym nieodchodzeniu od willowego charakteru okolicznej zabudowy.

Dla planowanej zabudowy ustalono wysokość do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych. Wysokość ta nawiązuje gabarytami do budynków zlokalizowanych przy ul. F. Skarbka. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Plan w sposób szczegółowy określił ograniczenia i zasady lokalizacji infrastruktury technicznej oraz sieci, a także elementów dysharmonizujących przestrzeń. Teren objęty planem jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej,

przebiegające w sąsiadujących drogach publicznych. W odległości ok. 200 m znajdują się przystanki komunikacji tramwajowej, co umożliwi minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

5. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

6. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo. Nie występują również na nim grunty leśne, które wymagałyby uruchomienia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez m.in.: nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji funkcji przedszkola jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie strefy ogrodów i zagospodarowanie jej zielenią, ochronę istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a także ustalenie zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu, ale także zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

7. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie ochrony granic, obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie wniosków do projektu planu, zebranych od właściwych organów oraz podczas dokonywanych uzgodnień.

8. 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:

- 1) „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;
- 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, która stanowi szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Wykonana analiza wpływu ustaleń planu

na dochody własne i wydatki gminy wykazała zerowy wynik finansowy przedsięwzięcia rozumianego jako uchwalenie i realizacja ustaleń planu miejscowego.

9. Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rejon ul. F. Skarbka" w Poznaniu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania, będącej załącznikiem do uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LXVI/1043/VI/2014 RMP z dnia 29 kwietnia 2014 r.). Wskazała ona w pkt 7.4 na konieczność doprowadzenia do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

10. W trakcie opracowywania projektu planu przeprowadzono opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi UMP. Zorganizowano, w ramach konsultacji społecznych, dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami. Pierwsze odbyło się 16 października 2014 r. Omówiono podczas niego przebieg procedury planistycznej, a następnie w terminie od 20 października do 12 listopada 2014 r. zebrano 33 pisma z wnioskami, wśród których z jednej strony wskazywano kierunek zachowania istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a z drugiej strony kierunek ustanowienia funkcji usług oświaty. Drugie spotkanie konsultacyjne odbyło się 19 maja 2015 r. Przedstawiono na nim założenia projektowe. Na każdym etapie procedury zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

11. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 2 lutego 2017 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). W ustawowym terminie składania uwag, tj. do dnia 16 marca 2017 r., do projektu planu wpłynęło jedno pismo z uwagą, podpisane przez 24 osoby w imieniu Rady Rodziców, Rady Pedagogicznej i Społeczności Przedszkola nr 70. W dniu 6 kwietnia 2017 r. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o jej nieuwzględnieniu. Uwaga wносиła o zmianę wprowadzonej w Planie funkcji na mieszkaniowo-usługową – MN/U.

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.

12. Uchwalenie planu umożliwi kontynuowanie wielopokoleniowej historii Przedszkola oraz jego rozwój w ramach kontrolowanej rozbudowy lub nadbudowy, przy jednoczesnym całościowym zachowaniu istniejącego układu urbanistycznego dzielnicy. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. F. Skarbka” w Poznaniu tworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych, dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.