

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LXXI/1286/VII/2018**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 10 lipca 2018r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 6,3 ha. Położony jest w południowej części miasta Poznania, na Łazarzu i jest ograniczony ulicami: Hetmańską, R. Dmowskiego, K. Potockiej i Kolejową.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr V/19/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 20 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej" w Poznaniu.

3. Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpiła Rada Osiedla Św. Łazarz, motywując go *potrzebą wyznaczenia jednorodnego kierunku rozwoju przestrzennego tego terenu, umożliwiającego jego uporządkowanie, funkcjonowanie i sformułowanie dla tego obszaru szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Intencją Rady Osiedla Św. Łazarz jest pogodzenie na tym terenie funkcjonowania ogródków działkowych z przeznaczeniem części tego terenu na zieleń ogólnodostępną i tereny sportowo-rekreacyjne. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ww. ulic, uniemożliwi zabudowę tego terenu, która mogłaby doprowadzić do degradacji tej części Łazarza i pozwoli na zachowanie jedynej w okolicy enklawy zieleni.* Obecnie na wnioskowanym terenie znajdują się ogródki działkowe: ROD im. Onufrego Kopczyńskiego i ROD im. Marii Curie-Skłodowskiej.

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 „Zielone mobilne miasto”, w ramach którego należy uczynić Poznań „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz

przyjazny dla środowiska zrównoważony transport, poprzez zachowanie, poprawę jakości i rozwój terenów zielonych. Ponadto Strategia, w ramach celu „Zielone mobilne miasto”, wskazuje jako działanie strategiczne prowadzenie zrównoważonej polityki zagospodarowania terenów zieleni w planowaniu przestrzennym i postępowaniach administracyjnych.

5. Ustalenia planu miejscowego 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. W Studium obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów zieleni, oznaczonego symbolem **ZD** – tereny ogrodów działkowych. Dla tego terenu Studium ustala jako kierunek przeznaczenia uzupełniający – tereny komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszcza przekształcenie ogrodów działkowych na zieleń ogólnodostępną (np.: parki, skwery) i tereny sportowo-rekreacyjne. Ponadto teren planu zlokalizowany jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i pomników historii (chronionym na podstawie przepisów odrębnych) oraz w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia.

6. Sporządzenie planu 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. Analiza ta wskazuje, że dla zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego istotne jest m.in. sporządzanie tzw. planów ochronnych dla obszarów cennych kulturowo.

7. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej” w Poznaniu jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu oraz umożliwienie wykorzystania części terenu na zieleń ogólnodostępną i tereny sportowo-rekreacyjne. Sytuacja własnościowa na tym terenie jest zróżnicowana. Kilka działek stanowi własność prywatną, przy czym dwie działki prywatne są niezagospodarowane. W związku z powyższym oraz z uwagi na występującą w sąsiedztwie terenu intensywną zabudowę mieszkaniową, istnieje możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Teren Łazarza jest obecnie intensywnie zabudowany, a teren ogrodów działkowych jest jedyną w okolicy enklawą zieleni. Wskazane jest w związku z tym zabezpieczenie obecnego sposobu zagospodarowania i niedopuszczenie do jego zabudowy.

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej” w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego oraz walory krajobrazowe, zachowuje istniejące zagospodarowanie i ustala

przeznaczenie pod funkcję ogrodów działkowych (1ZD i 2ZD). Dla terenów 1ZD i 2ZD ustalono: dopuszczenie lokalizacji na każdej działce w ogrodzie działkowym jednej altany działkowej albo jednego budynku gospodarczego oraz budynków administracyjno-socjalnych, zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Powierzchnię zabudowy jednego budynku administracyjno-socjalnego ustalono nie większą niż 150 m<sup>2</sup>, a jego wysokość na nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna, przy czym w przypadku dachu płaskiego nie większą niż 5 m, a w przypadku dachu stromego nie większą niż 7 m. Ponadto na terenach 1ZD i 2ZD dopuszczono: zagospodarowanie części terenu jako ogólnodostępnego terenu zieleni, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację dojazdów oraz ciągów pieszych i rowerowych oraz lokalizację placów zabaw lub plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Na terenie 1ZD dopuszczono zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy. Oprócz terenów ogrodów działkowych wyodrębniono w planie tereny dróg publicznych (1KD-L, 2KD-L) oraz teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego (kxr), dla którego ustalono lokalizację ciągu pieszo-rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m.

Do planu wprowadzono dalsze ustalenia, mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających oraz zakaz lokalizacji: ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń od strony położonej poza granicami planu, ulicy Hetmańskiej, ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, urządzeń reklamowych, szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub w formie LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców, w szczególności biorąc pod uwagę to, jak ważną rolę społeczną odgrywają ogródki działkowe. Pozwalają zagospodarować czas wolny osobom starszym lub z różnych powodów wykluczonym, mają charakter rekreacyjny i niejednokrotnie terapeutyczny, pozwalają zacieśnić więzi społeczne. W celu otwarcia tego terenu na potrzeby okolicznych mieszkańców i takiego jego wykorzystania, aby był on terenem rekreacyjnym dla całej społeczności osiedla, dopuszczono zagospodarowanie jego części jako ogólnodostępnego terenu zieleni.

9. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego krajobrazu będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni, jak: ochrona istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą, przesadzenie ich lub wprowadzenie nowych nasadzeń w granicach planu oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza wykazanymi

formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody, a także poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych.

10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę terenu, jako fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 6.10.1982 r. pod numerem A 239.

11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w planie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 70% oraz ochronę istniejących drzew. W celu ochrony powietrza plan ustala zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie na terenach ogrodów działkowych lokalizacji stanowisk postojowych związanych z obsługą terenu, w tym co najmniej jednego miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców w tej części miasta.

12. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Plan umożliwia bowiem rozwój infrastruktury technicznej, nakazując powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszczono również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.

13. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalenia oraz podziału nieruchomości, ponieważ nie zaistnieje sytuacja scalań i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.). Przedmiotem planu jest zachowanie istniejących ogrodów działkowych, których struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów. Publiczny ciąg pieszo-rowerowy (kxr) został wyznaczony liniami rozgraniczającymi zgodnie ze stanem istniejącym i jest w użytkowaniu ogrodów działkowych.

14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone we wnioskach złożonych do planu przez właściwe organy wojskowe.

15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan uwzględnia wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, a także ograniczenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych, wynoszące od 176 m n.p.m. do 194 m n.p.m., w strefach wskazanych na rysunku planu. Wynikają one z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, .

16. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach poszczególnych terenów.

17. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do jego sporządzenia w ustawowym terminie, tj. do dnia 25 maja 2015 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, a także z przedstawicielami Rady Osiedla. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie, wnioski i uwagi były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności procedur planistycznych w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

18. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące elementy środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonana analiza wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty -226 600 zł, wynikający z realizacji publicznego ciągu pieszo-rowerowego.

19. 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.

20. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia do 4 maja 2018 r. – w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się 18 kwietnia 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do 18

maja 2018 r., wpłynęło 9 pism zawierających 24 uwagi. W dniu 4 czerwca 2018 r. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem postanowił nie uwzględniać wszystkich uwag.

21. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej” w Poznaniu zabezpieczy przedmiotowy teren przed zabudową oraz pozwole na zachowanie i użytkowanie terenu istniejących ogrodów działkowych.

22. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.