

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LVIII/1090/VII/2017**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 5 grudnia 2017r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Stefana Batorego – część południowa” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 32,2 ha i położony jest w północnej części miasta Poznania. Plan obejmuje teren ograniczony ulicami: Henryka Opieńskiego, Tadeusza Szeligowskiego (z wyłączeniem tych ulic), od południa osiedlem Bolesława Śmiałego, zaś od wschodu lasem komunalnym. Od wschodu obszar objęty planem graniczy również z terenem, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rezerwat Żurawiniec” w Poznaniu.

2. Teren objęty planem jest prawie w całości zagospodarowany. Występuje tu głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa wraz z usługami towarzyszącymi, w tym usługami oświaty, handlu, pływalnia, kościół oraz teren parku osiedlowego pomiędzy osiedlem Stefana Batorego a osiedlem Bolesława Śmiałego. Ww. tereny mieszkalno-usługowe obsługiwane są poprzez istniejący wewnątrzosiedlowy układ drogowy. Wschodnia część opracowania stanowi natomiast fragment ul. Umultowskiej.

3. Uchwałą Nr XV/125/VII/2015 w dniu 14 lipca 2015 r. Rada Miasta Poznania przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Stefana Batorego – część południowa” w Poznaniu. Do sporządzenia planu przystąpiono z uwagi na wniosek złożony przez Radę Osiedla Piątkowo. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu uchwały Rady Osiedla Piątkowo sporządzenie planu na tym terenie ma na celu zahamowanie próby dogęszczenia osiedla nowymi blokami, zmniejszającymi komfort życia mieszkańców oraz ochronę parku osiedlowego przed próbami jego zabudowania.

4. Ustalenia miejscowego planu wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z 24 stycznia 2017 r.). Wizja Miasta określa, iż „Poznań w 2030 roku jest wielopokoleniową wspólnotą ludzi zamieszkujących

zielone, przyjazne i dobrze skomunikowane osiedla”. Do celów szczegółowych Strategii należą: zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter, a także uczynienie Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Stefana Batorego – część południowa” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar planu jest wskazywany jako teren MW, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren ZP, tj. parki i inne tereny zieleni urządzonej i teren kdG.4, tj. tereny drogi głównej. W Studium wskazano także przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV.

Po uwzględnieniu powyższego plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

6. Osiedle Stefana Batorego położone jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu utrzymuje obecną strukturę funkcjonalną południowej części osiedla, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które uzupełnione zostały terenami gwarantującymi prawidłowe funkcjonowanie dużego osiedla mieszkaniowego, tj.: terenami o funkcji usługowej, m.in. oświatowej, sakralnej, sportowo-rekreacyjnej, handlowej i terenami zieleni urządzonej, a także terenami komunikacji i infrastruktury. W związku z powyższym w planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 5 kondygnacji (jedynie na trzech terenach wyższą o jedną lub dwie kondygnacje). Plan miejscowy wyznacza również przeznaczenie pod funkcję zabudowy usługowej, w tym tereny przeznaczone wyłącznie pod usługi: oświaty, sakralne i sportu i rekreacji o wysokości do 2 kondygnacji. W południowej części planu, wyznaczając dwa tereny zieleni urządzonej, usankcjonowano istniejące tereny zieleni osiedlowej. Projekt planu zachowuje również istniejący układ komunikacyjny, złożony głównie z dróg wewnętrznych, obsługujących istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Nowe funkcje i budynki, uzupełniające istniejącą zabudowę i zagospodarowanie, dopuszczone zostały jedynie na terenach: 3MW, 8MW i 2KDWpp. Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nawiązująca wysokością do zabudowy sąsiedniej, może powstać na terenie 3MW, co wynika z wydanych decyzji administracyjnych, oraz na terenie 8MW, w miejscu istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w celu stworzenia jednorodnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, a tym samym wykształcenia właściwego ładu przestrzennego wzdłuż ul. L. Braille'a. Nowym elementem zagospodarowania osiedla może stać się, dopuszczony na wniosek mieszkańców na terenie 2KDWpp, parking naziemny lub 4-kondygnacyjny garaż wielopoziomowy, służący zniwelowaniu panującego na osiedlu deficytu miejsc postojowych.

Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę, iż os. Stefana Batorego zostało zrealizowane jako osiedle modernistyczne w swojej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na podstawie planu szczegółowego dla dzielnicy mieszkaniowej Poznań Piątkowo z 1974 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Stefana Batorego – część południowa” w Poznaniu służyć ma przede wszystkim ochronie tego modernistycznego założenia urbanistycznego. W tym celu w planie wrysowano nieprzekraczalne linie zabudowy, w sposób uniemożliwiający lokalizację nowych budynków mieszkalnych, wyznaczono ciąg zieleni osiedlowej, w którym zakazano lokalizacji stanowisko postojowych dla samochodów oraz wytyczono istniejący, docelowy układ komunikacyjny. Ustalenie zasad i warunków scalenia oraz podziału nieruchomości wprowadzałoby możliwość zmiany ustalonego układu przestrzennego, co jest sprzeczne z intencją niniejszego planu miejscowego. W związku z powyższym uznano, że nie wystąpiły przesłanki dla ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym.

Nowe elementy zagospodarowania uwzględniają wymogi ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni. Nowa zabudowa umożliwić będzie przyszłym mieszkańcom maksymalne wykorzystanie funkcjonującego w otaczających drogach publicznych transportu zbiorowego (autobusowego i tramwajowego) jako podstawowego środka transportu. Ponadto wyznaczone w planie drogi osiedlowe, ciągi zieleni osiedlowej oraz poszerzenie ul. Umultowskiej o m.in. ścieżkę rowerową zapewnią będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalając docelowy przebieg dróg osiedlowych i ciągów zieleni oraz wyznaczając minimalny normatyw parkingowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wzięto w planie pod uwagę również potrzeby osób niepełnosprawnych.

7. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Plan w sposób szczegółowy określił ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia, urządzenia reklamowe, szyldy i elementy sieci infrastruktury technicznej. Ze względów krajobrazowych dopuszczono wymianę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na kablową.

8. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych. W obrębie planu nie występują również obszary ani obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

9. W planie uwzględniono również wymagania ochrony środowiska poprzez m.in.:

- 1) wyznaczenie terenów zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP oraz ustalenie na nich zakazu lokalizacji budynków;
- 2) ustalenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych działki budowlanej dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów terenu;
- 4) zachowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zieleni wysokiej, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie;
- 5) ustalenie lokalizacji ciągu zieleni osiedlowej i zieleni izolacyjnej;
- 6) ustalenie wymagań dotyczących komfortu akustycznego;
- 7) ustalenie zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 8) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, ale zapewnią również właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

10. Plan uwzględnia także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Cały obszar objęty planem uzbrojony jest m.in. w sieć wodociągową, która jest w stanie zapewnić obecnym i przyszłym mieszkańcom osiedla zaopatrzenie w odpowiednią ilość i jakość wody.

Ponadto zakazano lokalizacji nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym również sieci szerokopasmowej. Istotnym elementem infrastruktury technicznej znajdującej się na obszarze planu jest elektroenergetyczna linia 110 kV. W granicach planu przebiega ona jako linia napowietrzna.

11. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa zweryfikowane zostanie na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. Z uwagi na wnioski Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego ograniczono wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną – do 49 m od poziomu terenu oraz uwzględniono w zagospodarowaniu wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu w terenie KD-G podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych.

12. Dla potrzeb 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”, w której podkreślono kontynuację istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu osiedla, m.in. w zakresie ochrony elementów składowych środowiska oraz wykazano, iż ustalenia projektu uwzględniają kierunki określone

dla przedmiotowego obszaru w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;

2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około – 4,4 mln zł. Plan będzie rodził koszty związane z budową części drogi KD-G (poszerzenie ul. Umultowskiej) oraz parkingu na terenie 2KDWpp. Należy zatem stwierdzić, że realizacja ustaleń planu może nieznacznie obciążać finanse publiczne, a tym samym budżet Miasta.

13. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Stefana Batorego – część południowa” w Poznaniu jest zgodne 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.

14. W trakcie opracowywania projektu planu przeprowadzono opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi, gestorami sieci oraz Radą Osiedla Piątkowo. W ramach konsultacji społecznych zorganizowano dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami, które odbyły się odpowiednio 16 listopada 2015 r. oraz 26 października 2016 r. Na I konsultacjach przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące zagospodarowania obszaru osiedla. Podczas II konsultacji przedstawiono założenia projektowe. Sprzeciw większości obecnych na konsultacjach społecznych budziło przede wszystkim dopuszczenie lokalizacji garaży wielopoziomowych wzdłuż ul. Umultowskiej na terenach obecnych parkingów naziemnych. Protest przeciwko takiemu rozwiązaniu wyraziła również Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz spółdzielcza Rada Osiedla Stefana Batorego. Biorąc to pod uwagę, w projekcie planu zrezygnowano z ww. garaży wielokondygnacyjnych i na terenach 4KDWpp oraz 5KDWpp zachowano obecną funkcję parkingów naziemnych. Drugą sporną kwestią było dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na nieruchomości odzyskanej przez właściciela w postępowaniu o zwrot

nieruchomości na terenie 3MW. Przeznaczenie terenu 3MW jest wynikiem usankcjonowania wydanej decyzji o warunkach zabudowy, w związku z powyższym w tym zakresie projekt planu pozostał bez zmian.

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

W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie, zainteresowani mogą wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

15. W granicach planu przeważa własność Miasta Poznania w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej. Występują tu również grunty miejskie, grunty wspólnot mieszkaniowych oraz kilka działek prywatnych. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę również strukturę i prawo własności, czego wynikiem jest m.in. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3MW.

16. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał właściwe opinie i niezbędne uzgodnienia, w wyniku których do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko zostały wprowadzone niezbędne zmiany. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 maja do 29 czerwca 2017 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 7 czerwca 2017 r. Na tym etapie projekt planu miejscowego udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej - [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). W ustawowym terminie, tj. do dnia 13 lipca 2017 r., wpłynęły 2 pisma od kancelarii prawnych, zawierające łącznie 7 uwag. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o uwzględnieniu jednej uwagi, dotyczącej normatywu parkingowego dla zakładów rzemieślniczych, częściowym uwzględnieniu dwóch uwag, dotyczących linii zabudowy na terenie 3MW oraz definicji intensywności zabudowy, a także nieuwzględnieniu czterech uwag. Ze względu na uwzględnienie lub częściowe uwzględnienie ww. uwag projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 24 sierpnia do 22 września 2017 r., a kolejna dyskusja publiczna miała miejsce w dniu 6 września 2017 r.

W nieprzekraczalnym terminie składania uwag, tj. do dnia 6 października 2017 r., wpłynęło jedno pismo zawierające jedną uwagę, dotyczącą po raz kolejny dostosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3MW do projektu budowlanego. W dniu 26 października 2017 r. Prezydent rozstrzygnął o jej częściowym uwzględnieniu. Rozstrzygnięcie Prezydenta nie wymagało kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag i załącznikami.

17. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Stefana Batorego – część południowa” w Poznaniu pozwoli na utrwalenie skończonej struktury urbanistycznej osiedla oraz zapobiegnie niekontrolowanemu dogęszczaniu osiedla zabudową mieszkaniową, a także na ochronę terenów zieleni, w tym zieleni osiedlowej. 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.