

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XII/167/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 28 maja 2019r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Warszawskie – część północna” A w Poznaniu.**

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest we wschodniej części Poznania, na terenie dzielnicy Nowe Miasto. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi ok. 45,5 ha. Plan obejmuje teren ograniczony: od zachodu – ulicą Krańcową, od północy – ulicą Nieszawską, ulicą Toruńską i terenami przemysłowymi w rejonie ulicy Wrzesińskiej, od wschodu – ul. Mogileńską, od południa – ulicą Warszawską. W granicach planu nie znajduje się obszar, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – terenów w rejonie ulic: Inowrocławskiej i Słupeckiej w Poznaniu (uchwała Nr XXIV/166/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2003 r., Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 26 września 2003 r. Nr 153 poz. 2889).

2. Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Warszawskie – część północna” A w Poznaniu przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXI/835/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Warszawskie – część północna” w Poznaniu. W związku z upoważnieniem wynikającym z § 1 ust. 4 dla poszczególnych obszarów może następować odrębne opracowywanie i uchwalanie częściowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na tej podstawie procedowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Warszawskie – część północna” A.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu, celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest m.in.:

- eliminacja uciążliwości funkcji przemysłowej, sąsiadującej na północ od granic przedmiotowego obszaru, dla zabudowy mieszkaniowej,

- zachowanie cennego kulturowo układu osiedla willi miejskich, zrealizowanego według projektu Sylwestra Pajzderskiego z 1927 r., poprzez sprecyzowanie zasad i parametrów kształtowania zabudowy.

3. Na przedmiotowym terenie przeważa zabudowa mieszkaniowa zrealizowana w znacznej większości w formie willi miejskich, zlokalizowana wzdłuż ul. Warszawskiej, a także ul. Krańcowej oraz gęstej siatki ulic dojazdowych. W północno-zachodniej części obszaru planu, pomiędzy ulicami: Barcińską, Koronowską oraz Kcyńską, zlokalizowane są młodsze budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej. Druga enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym znajduje się również na terenie przylegającym od północy do ul. Trzemeszeńskiej. Struktura zabudowy obszaru opracowania jest kompletna (poza nielicznymi niezabudowanymi dotąd działkami) oraz wykazuje cechy do zachowania.

Funkcję uzupełniającą do funkcji mieszkaniowej stanowią usługi, w tym: usługi oświaty, usługi sakralne, usługi zdrowia zlokalizowane wewnątrz osiedla oraz inne branże występujące w większości w pasie zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej.

W północno-zachodniej części terenu, przy ul. Nieszawskiej, powyżej szeregowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Trzemeszeńskiej, znajdują się ogrody działkowe ROD „Pomet”. W centralnej części założenia położony jest natomiast teren zieleni urządzonej – w formie zieleńca i placu zabaw – oraz teren z zabudowaniami po funkcjonującym kiedyś w tym miejscu przedszkolu.

W granicach planu znalazły się również liczne tereny komunikacyjne, w tym ulica Warszawska stanowiąca ważny wyjazd z miasta w kierunku wschodnim.

Z uwagi na powyższe, mając na uwadze efektywne gospodarowanie przestrzenią miasta Poznania, obszar objęty granicami planu, stanowiący w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, wyposażoną w niezbędną infrastrukturę techniczną, jest predysponowany do uzupełniania istniejącej zabudowy.

4. Sytuacja własnościowa na przedmiotowym obszarze kształtuje się w sposób dość jednorodny. Grunty zagospodarowane przez zabudowę mieszkaniową stanowią w znacznej większości własność prywatną. Natomiast ogrody działkowe, obszar zieleńca, tereny usług oświaty oraz większość dróg stanowi własność Miasta Poznania.

5. Ustalenia planu miejscowego, m.in. poprzez ochronę układu urbanistycznego zaprojektowanego przez Sylwestra Pajzderskiego w duchu urbanistyki francuskiej oraz

jednoznaczne wyznaczenie obszarów usługowych i terenu zieleni urządzonej, 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 „Przyjazne osiedla”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli mających własny, wyjątkowy charakter.

6. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. „Studium...” wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju jako "teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN, dla którego wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie: wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej, a uzupełniającym – zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej". W przypadku istniejących na terenie MN zespołów tradycyjnych willi miejskich, mieszczących powyżej 2 mieszkań – na etapie sporządzania planu miejscowego „Studium...” dopuszcza ich uzupełnienie budynkami o takich samych parametrach. Na terenie MN przewiduje się zabudowę niską. Północno-zachodni fragment planu, obejmujący obszar ogrodów działkowych „Pomet”, zlokalizowany jest na terenie oznaczonym w „Studium...” jako ZD – teren ogrodów działkowych.

Dla obszaru objętego przedmiotowym mpzp w „Studium...” wskazano także tereny dróg podstawowego układu komunikacyjnego, w tym: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego kdGP.5 – ul. Warszawska oraz teren drogi zbiorczej kdZ.2 – ul. Krańcowa.

Ponadto większość obszaru planu (poza terenem ogrodów działkowych i terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym) została oznaczona jako „obszary chronione planem i pozostałe cenne kulturowo”. Ww. obszary „Studium...” wskazuje do ochrony i zapewnienia trwałości zachowanych elementów kulturowych, zwłaszcza historycznych układów przestrzennych.

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., z którego ustaleniami ww. plan również był zgodny.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Warszawskie – część północna” A jest planem regulacyjnym, utrzymującym dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zlokalizowanych w jego granicach, z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, którego celem – zgodnie z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jest ochrona i utrzymanie historycznego założenia urbanistycznego najstarszej części osiedla Warszawskiego zrealizowanego na podstawie projektu Sylwestra Pajzderskiego z 1927 roku. Równocześnie plan umożliwi uzupełnienie istniejącego zainwestowania poprzez realizację nowej zabudowy (nawiązującej charakterem i gabarytami do zabudowy istniejącej) w obrębie niezagospodarowanych dotąd działek budowlanych, uwzględniając walory ekonomiczne przestrzeni wynikające z bardzo dobrego skomunikowania zarówno komunikacją autobusową, jak i tramwajową, pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową oraz bliskość terenów rekreacyjnych jeziora Maltańskiego.

W części północno-zachodniej obszaru mpzp wyznaczono teren ogrodów działkowych, zachowując tym samym obecny sposób zagospodarowania i użytkowania tego terenu. Zachowano także, jako teren wyłączony z zabudowy, obsadzony zielenią wysoką plac o charakterze zieleńca przy ul. Kutnowskiej, który na wniosek lokalnej społeczności i przy poszanowaniu prawa własności powiększono o miejski teren dawnego przedszkola przy ul. Płockiej, przeznaczając całość pod teren zieleni urządzonej, odtwarzając jednocześnie pierwotne założenie Sylwestra Pajzderskiego dla tego obszaru.

W miejscu istniejących już usług, w tym: sakralnych, zdrowia i oświaty, wyznaczono tereny zabudowy usługowej, natomiast w pasie zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, sankcjonując tym samym istniejące funkcje usługowe. Uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe osiedla dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ustalono szczegółowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Zachowano także wyznaczony w „Studium...” podstawowy układ komunikacyjny, złożony z ul. Warszawskiej i ul. Krańcowej oraz pozostałe drogi – głównie klasy dojazdowej, wytyczone przez Sylwestra Pajzderskiego. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, zaproponowane w planie, zapewniają ochronę i zachowanie historycznego układu osiedla willi miejskich, wyznaczając na większości analizowanego obszaru wskazany szrafem na rysunku planu, obszar chroniony planem, w ramach którego w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków wprowadzono ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Do planu wprowadzono także szereg zapisów z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, co pozwoli na ochronę historycznego założenia osiedla Warszawskiego oraz ograniczenie negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego. Zgodnie z *Prognozą oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu mpzp „osiedle Warszawskie – część północna”* A w Poznaniu realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i przyrody pozwoli na ograniczenie skali negatywnych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń mpzp.

Plan zawiera liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. W planie dla wszystkich terenów w sposób szczegółowy określono ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia, urządzenia reklamowe, oraz szyldy. Zakazano lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenu usług oświaty, na którym znajduje się szkoła.

Plan uwzględnia także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono dostęp działek budowlanych do terenów przyległych dróg publicznych lub do terenów dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zapewnienie stanowisk postojowych, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej oraz zakazano lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Gwarantując wielofunkcyjność osiedlu poprzez zachowanie towarzyszących zabudowie mieszkaniowej usług i ogrodów działkowych, plan daje możliwość zaspokojenia potrzeb bytowych mieszkańców, co sprzyja pogłębianiu relacji społecznych i wpływa na poprawę bezpieczeństwa. Służy temu również separacja osiedla względem tranzytowego ruchu samochodowego i ograniczenie do minimum wszelkich z nim kolizji na ciągach pieszych i rowerowych. Przyjęte w planie strefowanie zabudowy oraz parametry dróg gwarantują, że warunki akustyczne w środowisku i w budynkach będą korzystne i spełniające wymagane standardy akustyczne. Takie kształtowanie zagospodarowania wraz z wymogami w zakresie kształtowania zieleni odpowiada wymaganiom w zakresie ochrony zdrowia.

Z uwagi na potrzeby osób niepełnosprawnych plan wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa plan uwzględnia wnioski Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego dotyczące przygotowania infrastruktury ul.

Warszawskiej na potrzeby obronne państwa oraz nie dopuszcza lokalizacji budynków o wysokości 50 m i więcej, wymagających zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

Plan nie obejmuje żadnych zbiorników i cieków wodnych. Najbliższymi zasobami wód powierzchniowych, położonymi w kierunku południowym od ul. Warszawskiej, są Jezioro Maltańskie, rzeka Cybina oraz jej niewielki dopływ – Szklarka. Zapewnienie mieszkańcom zaopatrzenia w wodę jest możliwe dzięki znajdującej się w granicach planu magistrali wodociągowej oraz wodociągu. Powyższe założenia planu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zyskały pozytywną opinię spółki Aquanet S.A. W związku z powyższym plan realizuje potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

8. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują grunty leśne, które wymagałyby uruchomienia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

9. W trakcie procedury planistycznej zostały sporządzone:

1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która wykazała, że:

a) zapisy planu są zgodne z ustaleniami „Studium...”, zwłaszcza w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zasad ochrony środowiska,

b) projekt planu zawiera ustalenia, które dotyczą istotnych zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego,

c) nie przewiduje się wystąpienia znaczącego, negatywnego oddziaływania na ludzi w wyniku realizacji ustaleń planu „Osiedle Warszawskie – część północna” A w Poznaniu,

d) realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i przyrody pozwoli na ograniczenie skali negatywnych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu,

e) warunkiem niezbędnym dla ograniczenia negatywnych skutków będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń planu i restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych;

2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. -2 mln zł. Wynik ten wiąże się m.in. z koniecznością wykupu gruntów pod regulację dróg publicznych, poniesienia kosztów na inwestycje, w tym rozbiórki istniejących nieużytkowanych budynków (obiekty po dawnym przedszkolu), założenie zieleni urządzonej w ramach powiększenia istniejącego terenu zieleni przy ul. Płockiej i jej utrzymanie, a także budowę drogi publicznej – ul. Włocławskiej.

10. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu „Osiedle Warszawskie – część północna” A 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 LXXII/1337/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r.). Ww. analiza wskazała w pkt 7.3, że w celu stworzenia „przyjaznych osiedli” i zapewnienia mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli należy sporządzać plany dla obszarów cennych kulturowo, w tym wymagających rewitalizacji. Analiza sugeruje również w pkt 7.5 doprowadzenie do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

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

12. Projekt planu był poddany konsultacjom społecznym, w ramach których została omówiona procedura planistyczna wynikająca z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Została podana informacja w zakresie prawa mieszkańców do udziału w sporządzaniu mpzp oraz możliwości składania wniosków i uwag. W ramach spotkań wskazywano na wagę ochrony historycznego układu przestrzennego osiedla Warszawskiego przed nieuporządkowaną zabudową i konieczność powrotu do pierwotnych założeń Sylwestra Pajzderskiego w zakresie zagospodarowania terenu byłego przedszkola przy ul. Płockiej. Podkreślano potrzebę zachowania terenu ogrodów działkowych w kontekście sąsiedztwa z terenami przemysłowymi po północnej stronie osiedla. Poruszane przez mieszkańców były także niewystarczające ich zdaniem wyznaczone maksymalne parametry zabudowy.

Dodatkowym problemem zgłaszanym podczas konsultacji społecznych była kwestia obsługi komunikacyjnej terenów przemysłowych w rejonie ul. Wrzesińskiej, ul. Nieszawskiej i ul. Mogileńskiej w kontekście wniosku Społecznego Komitetu Mieszkańców ul. Mogileńskiej o wyeliminowanie z tej ulicy ruchu samochodów dostawczych i przeniesienie go na ul. Krańcową. Postulat ten został oprotestowany przez znaczną liczbę mieszkańców przy wsparciu Rady Osiedla Warszawskie-Pomet.

13. 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.

14. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 marca do 8 kwietnia 2016 r. W dniu 17 marca odbyła się dyskusja publiczna. W okresie składania uwag, tj. do dnia 22 kwietnia 2016 r. wpłynęło 11 pism, dając razem 26 uwag. Prezydent rozpatrzył uwagi w dniu 12 maja 2016 r. w następujący sposób: 5 zostało uwzględnionych, 1 nieuwzględniona w części i 20 nieuwzględnionych. Ze względu na sposób rozpatrzenia uwag konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.

15. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 23 czerwca do 21 lipca 2016 r., a uwagi zbierano do 4 sierpnia 2016 r. Druga dyskusja publiczna odbyła się w dniu 27 czerwca 2016 r. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 14 pism, dając razem 30 uwag. Prezydent rozpatrzył uwagi w dniu 25 sierpnia 2016 r. w następujący sposób: 6 zostało uwzględnionych, 12 nieuwzględnionych w części i 12 nieuwzględnionych. Sposób rozpatrzenia uwag spowodował konieczność ponownego uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu.

16. Trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 22 listopada do 20 grudnia 2017 r., a uwagi zbierano do 3 stycznia 2018 r. Trzecia dyskusja publiczna odbyła się w dniu 4 grudnia 2017 r. W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 17 pism, dając razem 44 uwagi. Prezydent rozpatrzył uwagi w dniu 18 stycznia 2018 r. w następujący sposób: 30 zostało uwzględnionych, 9 nieuwzględnionych w części i 5 nieuwzględnionych. Sposób rozpatrzenia uwag spowodował konieczność ponownego uzgodnienia projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu.

17. Czwarte wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 25 stycznia do 22 lutego 2019 r., a uwagi zbierano do 8 marca 2019 r. Czwarta dyskusja publiczna odbyła się w dniu 6 lutego 2019 r. W trakcie czwartego wyłożenia do publicznego

wglądu wpłynęły 2 pisma, dając razem 3 uwagi. W dniu 21 marca 2019 r. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o nieuwzględnieniu ww. uwag.

18. W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli uzyskać informację o postępach prac lub wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, informację o sposobie rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag, także z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej. Ponadto na etapie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, mieszkańcy mogli poprzez strony internetowe www.bip.poznan.pl oraz www.mpu.pl zapoznać się z projektem planu.

19. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Warszawskie – część północna” A w Poznaniu pozwoli na ochronę charakterystycznego układu przestrzennego najstarszej części osiedla Warszawskiego, a jednocześnie przyczyni się do:

- racjonalnego rozwoju nowej zabudowy przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego,
- efektywnego gospodarowania przestrzenią miasta,
- lokalizowania zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

20. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.