

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR V/51/VIII/2019**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 8 stycznia 2019r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej w Poznaniu zajmuje powierzchnię ok. 1,08 ha. Położony jest w południowo-zachodniej części Poznania, na Junikowie, u zbiegu ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXXIII/513/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej w Poznaniu. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia działek położonych u zbiegu ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej, objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej „POŁUDNIOWO-ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – obszar B z 2008 r., wystąpiły osoby fizyczne. Wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia ww. działek z łąk, zieleni naturalnej i zalesień na zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą. Ww. działki, położone w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza komunalnego, użytkowane są bowiem na cele prowadzenia sprzedaży nagrobków oraz na cele parkingowe, a lokalizacja zabudowy pozwoli na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni wokół skrzyżowania ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej. W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej w granice planu włączony został również przyległy odcinek ulicy Cmentarnej. Przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego zostało pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Osiedla Junikowo.

3. 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 „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej”, oraz cele szczegółowe wynikające z priorytetów,

w tym „Nowoczesna przedsiębiorczość”, w ramach którego należy rozwijać w Poznaniu zróżnicowaną, silną i nowoczesną gospodarkę.

4. 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. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju:

1) teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów pod zabudowę, oznaczony symbolem MN\*, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem kdL, tj. drogi lokalne istotne dla transportu autobusowego.

5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej w Poznaniu jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr LXXII/1337/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r., która postuluje doprowadzenie do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także walory ekonomiczne przestrzeni, umożliwi na terenie u zbiegu ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej lokalizację niskiej zabudowy usługowej. Jednocześnie, ze względu na położenie terenu w granicach południowo-zachodniego klina zieleni miasta Poznania, w bezpośrednim sąsiedztwie Strumienia Junikowskiego, plan wymaga zachowania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interes prywatny właścicieli nieruchomości – wzięto pod uwagę zarówno prawo własności działek wnioskowanych do zabudowy, jak i potrzeby interesu publicznego związane z funkcjonowaniem klina zieleni.

7. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w północnej części Junikowa, będącej obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego. W zakresie układu komunikacyjnego należy ponadto wskazać, że ze względu na położenie

obszaru planu w sąsiedztwie ulicy Grunwaldzkiej – ulicy układu podstawowego, zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, w szczególności tramwajowego.

8. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan ustala m.in. zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie zabudowy usługowej, a wzdłuż Strumienia Junikowskiego plan wyznacza strefę zieleni. Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

9. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, plan wprowadza ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza komunalnego, a ponadto uwzględnia zrealizowaną przebudowę układu komunikacyjnego, w tym rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

10. 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, w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

11. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwia realizację ustaleń planu. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów, w tym m.in. wyznaczoną w planie drogę. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące już działki. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenów, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

12. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

13. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. do dnia 14 października 2016 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. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły możliwości zabudowy terenu, jak również przebiegu procedury planistycznej. W planie miejscowym w możliwie dużym stopniu (biorąc jednak pod uwagę położenie w granicach klina zieleni) uwzględniono postulaty zainteresowanych. Ponadto 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.

14. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku ok. 161 tys. zł, związany w szczególności ze wzrostem podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

15. 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.

16. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 października 2018 r. do 2 listopada 2018 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 15 października 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 16 listopada 2018 r., nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

17. 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.

18. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej w Poznaniu umożliwi lokalizację zabudowy usługowej w sąsiedztwie cmentarza komunalnego, a tym samym pozwoli na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni wokół skrzyżowania ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do

wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.