

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR V/49/VIII/2019**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 8 stycznia 2019r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 0,66 ha. Położony jest w centralnej części miasta Poznania, w dzielnicy Stare Miasto i obejmuje teren w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXXIV/569/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu.

3. Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do analizy przystąpiono z uwagi na złożony przez osobę fizyczną wniosek z dnia 11 września 2015 r. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 49/3 oraz 44, ark. 40, obręb Poznań, położonych przy ul. Półwiejskiej 2 w Poznaniu. Wniosek o przeznaczenie analizowanego terenu pod zabudowę usługowo-biurową uzasadniono troską o zachowanie ładu przestrzenno-urbanistycznego dla śródmiejskiej zabudowy miasta Poznania ograniczonej ulicami: Półwiejską, placem Wiosny Ludów i Krysiewicza. Wnioskodawca podkreśla również, że „w tym celu istotne jest, aby poprzez mpzp ograniczyć w przyszłości możliwość nieograniczonej rozbudowy na przedmiotowej nieruchomości”. Pismem z dnia 23 października 2015 r. Wydział Urbanistyki i Architektury wyraził aprobatę dla propozycji sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru. Ponadto na terenie działek 44 oraz 49/3 został wzniesiony budynek, który jest skończoną inwestycją architektoniczną, wpisującą się w skalę oraz charakter sąsiedniej zabudowy i tworzącą harmonijną całość.

Przeprowadzone analizy wykazały, że należałoby objąć granicami planu cały kwartał zabudowy wraz z częścią ulicy Ogrodowej (dz. 45/2, 45/1, 48, 47, 46, 44 49/3, ark. 40 oraz część dz. 19/2, ark. 39, obręb Poznań). Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego pozwoli na określenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, parametrów i wskaźników zabudowy oraz na uregulowanie stanu prawnego zabudowanej już nieruchomości i – co ważne – użytkowanej przez różnych najemców na podstawie pozwoleń na użytkowanie.

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 „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter oraz wspierać rewitalizację i tworzyć nowe otwarte przestrzenie publiczne.

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 wskazanego pod zabudowę, oznaczonego symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dla przedmiotowego terenu Studium ustala, jako kierunek uzupełniający – zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto analizowany teren zlokalizowany jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i pomników historii (chronionym na podstawie przepisów odrębnych) oraz w części na obszarze, na którym dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Całość planu zlokalizowana jest na obszarze najważniejszych przestrzeni publicznych.

6. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie 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., która wskazuje na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów. Ustalenia planu umożliwią usankcjonowanie istniejącej zabudowy oraz dokończenie istniejącego układu urbanistycznego

z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju.

8. Ustalenia planu pozwolą na dostosowanie zapisów do istniejącego zagospodarowania nieruchomości, a dopuszczona nowa zabudowa, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy Starego Miasta, będącego obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plan uwzględni istniejącą sieć uliczną, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli poszczególnych nieruchomości, w tym prawa własności. Z uwagi na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego (ulica Strzelecka) zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 163, poz. 1587) „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”. Obszar planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta, z bardzo dobrze rozwiniętym systemem transportu zbiorowego, przy drogach publicznych wyłączonych z ruchu samochodowego, z równoczesnym bardzo nasilonym ruchem pieszych. Przedmiotowy plan zakłada dwa tereny generujące ruch samochodowy (UC/U oraz MW/U), które zostały zwolnione lub zostały dla nich obniżone standardowe wskaźniki parkingowe, stosowane w planach miejscowych dla obszaru centrum Poznania. Na terenie UC/U istnieje nowo wybudowany obiekt ze zrealizowaną liczbą 77 ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Z informacji uzyskanych od zarządcy przedmiotowej nieruchomości wynika, że na co dzień parking wykorzystywany jest w 90%. Teren oznaczony w planie MW/U zlokalizowany jest na terenie o bardzo dużych różnicach wysokości, dochodzących nawet do 7 m. Istniejące działki są powierzchniowo niewielkie. Parametry działek, przy takim ukształtowaniu terenu, utrudniają lokalizację zarówno dojazdu, jak i optymalnego usytuowania miejsc parkingowych. Realizacja potrzeb parkingowych zgodnych ze standardowym normatywem powodowałaby bardzo wysokie koszty realizacji nowych inwestycji, co doprowadziłoby do nierealizowania zabudowy w tym miejscu. Ponadto do zabudowy zlokalizowanej w strefie ograniczonej dostępności komunikacyjnej jest

możliwy wyłącznie dostęp od strony ul. Półwiejskiej, wyłączonej z ruchu samochodowego (poza istniejącym budynkiem chronionym planem, który obecnie nie ma zjazdu).

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę terenu, jako fragmentu układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.03.1980 r. nr A 231, a także ochronę terenu, jako fragmentu pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Plan uwzględnia ponadto ochronę stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu oraz dla budynku chronionego planem zachowanie wysokości, ukształtowania bryły, artykulacji elewacji, kąta nachylenia połączeń dachowych oraz historycznego detalu architektonicznego, z dopuszczeniem odtworzenia detalu architektonicznego, przebudowy i adaptacji zgodnie z przeznaczeniem terenu. Na terenie drogi publicznej (KD-D) plan nakazuje nawiązanie rysunku posadzki do istniejącej, historycznej nawierzchni brukowanej.

10. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych. Ze względu na charakter planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w ograniczonym zakresie poprzez m.in. ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji. Powyższe ustalenia będą miały wpływ m.in. na właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

11. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwia realizację jego ustaleń. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące już działki oraz istniejącą zabudowę. 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 obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

13. 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.

14. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 7 listopada 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. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie, wnioski i uwagi były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności procedur planistycznych w czasie ich trwania zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

15. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2017 r. do 25 stycznia 2018 r. – w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 stycznia 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 8 lutego 2018 r., wpłynęły 2 pisma zawierające 14 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 28 lutego 2018 r. postanowił nie uwzględnić 12 uwag, natomiast jedna uwaga została uwzględniona i jedna uwaga została nieuwzględniona częściowo. Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

16. 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 w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości ok. 22 300 zł.

17. 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.

18. 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.

19. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu pozwoli na dostosowanie zapisów do istniejącej zabudowy oraz zagospodarowanie niezabudowanej części, a tym samym umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy.

20. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.