

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXIII/1359/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 25 września 2018r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Krzyżanki”
pomiędzy ul. Słupską i Sianowską w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w zachodniej części Poznania, na Jeżycach, w rejonie ulic: Polanowskiej, Słupskiej i Sianowskiej w Poznaniu. Zajmuje powierzchnię ok. 13 ha.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXXVI/607/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Krzyżanki” pomiędzy ul. Słupską i Sianowską w Poznaniu.

3. Z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu dla terenu pomiędzy ulicami: Słupską, Polanowską, Kościerzyńską, Sianowską, Człopską i Warpnowską wystąpiła Rada Osiedla Krzyżownicy-Smochowice (uchwała Nr L/183/VI/13 Rady Osiedla Krzyżownicy – Smochowice z dnia 25 listopada 2013 r.), która jako bezpośredni powód wywołania planu wskazała wniosek o wydanie warunków zabudowy dla dz. 234/1 przy ul. Słupskiej, a także: uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, zabezpieczenie ciek i jego otoczenia przed niekontrolowaną zabudową niezgodną z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz uporządkowanie spraw własnościowych, w tym zabezpieczenie publicznych przejść i przejazdów pieszo-rowerowych przez Krzyżankę.

W kwestii przedmiotowego obszaru wpłynęły także wnioski złożone przez osoby fizyczne, zarówno popierające wniosek Rady Osiedla, jak i wyrażające sprzeciw. W związku z rozbieżnościami, które pojawiły się w ww. wnioskach, po zaprezentowaniu zagadnienia Prezydentowi Miasta Poznania postanowiono o wypracowaniu wariantu kompromisowego dla obszaru bezpośrednio wzdłuż ciek Krzyżanka, obejmującego teren pomiędzy ulicami: Sianowską, Łebską, Słupską, Polanowską, Oliwską i Kościerzyńską. Dnia 19 listopada 2014

r. projekt koncepcji został przedstawiony na spotkaniu Rady Osiedla Krzyżowniki-Smochowice z mieszkańcami, z którego sporządzono protokół rozbieżności (dotyczący przede wszystkim lokalizacji nowej zabudowy oraz zachowania strefy ochronnej wzdłuż cieków Krzyżanka), a na jego podstawie ponowną analizę przedmiotowej koncepcji.

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 „Przyjazne osiedla”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

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, w granicach obszaru przewidywanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazano teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. zabudowa niska mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Studium wskazuje również zachowanie jako otwartych śródlądowych wód powierzchniowych płynących i innych cieków, w tym m.in.: Krzyżanki, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji i funkcjonowania rowów melioracji szczegółowej. Ponadto dolina Krzyżanki została wskazana jako obszar, dla którego Miasto zamierza sporządzić plan miejscowy ze względów infrastrukturalnych, jako miejsca na realizację zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe.

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., która wskazuje, że dla zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego istotne jest m.in. doprowadzenie do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Krzyżanki” pomiędzy ul. Słupską i Sianowską w Poznaniu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów poprzez określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych. Plan miejscowy, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, jak również walory ekonomiczne przestrzeni, wyznacza głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, różnicując intensywność zabudowy ze względu na przebieg ciek Krzyżanka. W celu ochrony ciek Krzyżanka na terenach 11MN, 12MN i 13MN plan umożliwia realizację wyłącznie budynków wolno stojących o znacznie ekstensywniejszych parametrach zabudowy (m.in. 14% powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1800 m²) niż na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszcza się również zabudowę w układzie bliźniaczym. Projekt planu stanowi rozwiązanie kompromisowe, wypracowywane na poszczególnych etapach procedury planistycznej, pomiędzy postulatami właścicieli działek a kwestią ochrony ciek Krzyżanka. Wzdłuż ciek projekt wprowadza możliwość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak w bardziej ograniczonym zakresie niż wnioskowali właściciele działek. W tym celu wyznaczono linie zabudowy oraz wskazano strefy wolne od zabudowy, tj. strefy ochronne ciek Krzyżanka, które mają stanowić zieleń ogrodową, towarzyszącą prywatnym działkom budowlanym. Ponadto plan zachowuje teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U, na którym funkcjonuje żłobek, a także wyznacza tereny infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych i wewnętrznych.

8. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Wzięto również pod uwagę prawo własności.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w strefach stanowisk archeologicznych: cmentarzyska kultury pomorskiej – stanowiska nr 55, ujętego w ewidencji nr AZP 52-26/18, a także osadnictwa kultury łużyckiej lub kultury pomorskiej – stanowiska nr 56, ujętego w ewidencji nr AZP 52-26/19.

10. W zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w planie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 35% dla zabudowy w układzie wolno stojącym oraz nie mniejszy niż 25% dla zabudowy w układzie bliźniaczym, z wyjątkiem terenów 11MN, 12MN i 13MN wzdłuż cieku Krzyżanka, na których ze względu na strefy ochronne cieku wskaźnik ten wynosi nie mniej niż 45%. Ponadto wprowadzono również zachowanie istniejącego ukształtowania terenu, zieleni oraz cieku Krzyżanka jako otwartego, z dopuszczeniem przebudowy, przełożenia i odbudowy cieku Krzyżanka, w tym również w nowej lokalizacji, a także lokalizację zbiorników retencyjnych, ogrodów i obiektów architektury ogrodowej, ciągów pieszych i rowerowych, kładek, oczek wodnych, placów zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Zakazano zarazem lokalizacji stanowisk postojowych oraz nowych przepustów, innych niż pod terenami dróg. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni, takich 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. Ponadto wzdłuż ul. Słupskiej plan dopuszcza lokalizację strefy zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w której dopuszcza się konstrukcje lub stelaże dla zieleni urządzonej, jako bariery akustycznej i wizualnej. W celu ochrony powietrza plan ustala zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. 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. Ponadto teren objęty planem miejscowym położony jest poza wykazanymi formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody, poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych.

11. 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.

12. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie zaistnieje sytuacja scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.). 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.

13. 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.

14. 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. Plan ustala również uwzględnienie ograniczenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, wynikającego z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu w zakresie wysokości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, przy czym wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych, wraz z umieszczanymi na nich urządzeniami, w tym także zlokalizowanych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie może być większa niż 136 m n.p.m. Ponadto plan zakazuje lokalizacji nowych budynków w strefach ochronnych cieków Krzyżanka, w strefach zieleni zwartej oraz na terenach dróg publicznych i wewnętrznych.

15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 13 grudnia 2016 r. do 10 stycznia 2017 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.

16. 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 -310 447 zł, wynikający z wykupu terenu pod drogi publiczne oraz budowy dróg publicznych. Kosztów tych nie rekompensują przychody ze sprzedaży gruntów inwestorom, podatki od nieruchomości (grunty), wzrost podatków od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

17. W terminie od 28 czerwca 2018 r. do 26 lipca 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się 28 czerwca 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do 9 sierpnia 2018 r., wpłynęły 34 pisma z 37 uwagami. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 30 sierpnia 2018 r. postanowił uwzględnić 1 uwagę oraz nie uwzględnić 36 uwag, w tym 12 częściowo.

Złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu uwagi w dużej mierze dotyczyły m.in. możliwości intensywniejszej zabudowy wzdłuż ciek Krzyżanka, co ze względu na konieczność jego ochrony nie zostało uwzględnione.

Ponadto uwagi dotyczyły gospodarki wodno-ściekowej. Od 1 stycznia 2018 r. zagadnienia z tego zakresu reguluje ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Zgodnie z art. 205 tej ustawy utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, przez których działkę ciek ten przebiega, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Elastyczne zapisy dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie ograniczają rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Podkreślić również należy, że plan nie określa charakteru prawnego sieci hydrograficznej, a tym samym nomenklatury Krzyżanki. Określenie jej mianem ciek jest elementem nazwy własnej (historycznej) i używane jest w wielu opracowaniach. W planie nie stwierdzono natomiast, że Krzyżanka jest ciekami naturalnym. Jej stan prawny określają przepisy odrębne (Prawo wodne). Krzyżanka jest zaliczana do urządzeń wodnych – rowów o symbolu Sk-49-A

i nie jest już ciekim naturalnym ani nie jest ujęta w Jednolitych Częściach Wód Powierzchniowych przynależnych do regionu wodnego Warty.

18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Krzyżanki” pomiędzy ul. Słupską i Sianowską w Poznaniu stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem. Pozwoli to na poprawę ładu przestrzennego poprzez realizację uporządkowanej zabudowy na terenach mieszkaniowych, a zarazem ochronę obszaru wzdłuż cieków Krzyżanka.

19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.