

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LII/903/VII/2017**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 11 lipca 2017r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu.**

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w północnej części Poznania, na terenie dzielnicy Stare Miasto, w rejonie Umultowa i Moraska. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi ok. 90 ha i zawiera się we wnętrzu kwartału ograniczonego przez ulice: Umultowską, Mleczową, Huby Moraskie i granicę terenów wyłączonych z zabudowy na północ od ulicy Rumiankowej.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXVII/203/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 9 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko – Radojewo – Umultowo" w Poznaniu. Na podstawie upoważnienia wynikającego z § 1 ust. 4 dla poszczególnych obszarów może następować odrębne opracowywanie i uchwalanie częściowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie na ww. obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Na przedmiotowym terenie występują tereny niezabudowane oraz niska, wolno stojąca, bliźniacza lub szeregową zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, najczęściej dwukondygnacyjna, z drugą kondygnacją w poddaszu, oraz zabudowa usługowa – sakralna z kościołem i domem zakonnym. W granicach opracowania znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, tj.:

- dwór w Umultowie, przy ulicy Umultowskiej,
- aleja Kasztanowców w ulicy Rumiankowej.

W granicach opracowania znajdują się również tereny cenne przyrodniczo, stanowiące fragmenty strukturalnych klinów zieleni miasta Poznania, w tym centralnie położone Jezioro Umultowskie. Zgodnie z zasadą efektywnego gospodarowania przestrzenią miasta obszar

objęty planem stanowi również strukturę funkcjonalno-przestrzenną, umożliwiającą wprowadzenie bądź uzupełnienie istniejącej zabudowy.

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 w przyjętym priorytecie nr 3 „Zielone, mobilne miasto” zakłada zachowanie, poprawę jakości i rozwój terenów zieleni, w szczególności systemu klinowo-pierścieniowego oraz zabytkowych założeń zieleni. Natomiast w priorytecie nr 4 „Przyjazne osiedla” ww. strategia zakłada wspieranie zróżnicowania przestrzennego miasta dla zwiększenia jego atrakcyjności turystycznej.

5. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjęte uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., wskazuje dla obszaru objętego projektem planu następujące kierunki zagospodarowania:

- MN\* – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ZO\* – tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni,
- ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

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 18 stycznia 2008 r., które wskazywało dla tego obszaru następujące kierunki zagospodarowania:

- ZKO<sub>1</sub> – tereny otwarte, cenne przyrodniczo, współtworzące klinowo-pierścieniowy system zieleni,
- ZKO – tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze, współtworzące klinowo-pierścieniowy system zieleni,

- M4n\*/US1 – tereny zabudowy wolno stojącej, niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, w zieleni, z dopuszczeniem terenów sportu i rekreacji, położone na obszarach o szczególnych warunkach środowiska przyrodniczego,
- M4n\* – tereny zabudowy wolno stojącej, niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, w zieleni, położone na obszarach o szczególnych warunkach środowiska przyrodniczego,
- M2n – tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej, z usługami podstawowymi. Utrzymuje się istniejące funkcje ogólnomiejskie.

Przez północno-wschodnią część obszaru objętego opracowaniem przebiega elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 220kV.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu jest planem zarówno ochronnym, jak i inwestycyjnym. Biorąc pod uwagę zasady ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz ustalenia Studium, wprowadzono i uszczegółowiono przepisy związane z ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru planu. Wyznaczono tereny 1-11ZO, WS i US. Częściowo, zgodnie ze Studium, zrezygnowano z terenów rolnych na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także określono kontynuację zagospodarowania terenów już zainwestowanych. Obszary znajdujące się na terenach wyłączonych w Studium spod zabudowy, dla których zostały wydane prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę, a jeszcze nie zrealizowano na nich zabudowy, zostały ujęte w planie jako tereny budowlane w zakresie objętym liniami zabudowy w ww. pozwoleniach.

Uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe, dla terenów: 1MN-36MN, MN/U, UK ustalono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, szczególnie na terenach do tej pory niezabudowanych. Ma to umożliwić realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób nieprzypadkowy, nawiązujący do zabudowy istniejącej. W planie zwrócono także uwagę na kwestię ochrony widoków na Jezioro Umultowskie, przede wszystkim z ul. Lewandowskiego w kierunku kościoła, a także z kościoła w północno-zachodnią stronę. Zakazano również lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: ogrodzenia pełne lub z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem ogrodzenia przy dworze w Umultowie, a także ogrodzeń na terenach ZO i WS (z zastrzeżeniem, że dopuszcza się ogrodzenia służące prowadzeniu

gospodarki rolnej, a także na terenach ZO ogrodzenia w strefie ogrodów), urządzenia reklamowe (z wyjątkiem terenów dróg publicznych), szyldy, tablice informacyjne i urządzenia reklamowe z wykorzystaniem ekranów plazmowych typu LED lub typu LCD, blaszane garaże lub blaszane budynki gospodarcze czy też tymczasowe obiekty budowlane.

W planie wskazano także obiekty wpisane już do rejestru zabytków oraz obiekty chronione planem. Ww. obiekty stanowią głównie pozostałości dawnej wsi Umultowo. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- zachowanie dworu w Umultowie, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1025/A, na terenie 21MN,
- zachowanie alei kasztanowców, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 2192/A, na terenie 1KD-Dxs,
- ochronę obszaru dawnego założenia dworsko-parkowo-folwarcznego, wskazanego na rysunku planu.

Dodatkowo na rysunku planu umieszczono obszary występowania stanowisk archeologicznych oraz punktowe stanowiska archeologiczne wskazane przez konserwatora.

Do planu wprowadzono także szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, co ma pozwolić na ograniczenie negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego oraz zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz wymagania ochrony zdrowia.

Obszar objęty planem w części położony jest w strefie występowania udokumentowanych zasobów węgla brunatnego w kategorii D.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie opiniowania i uzgadniania jego projektu.

W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej ustalono zasady dostępu terenów zabudowy do dróg. Układ komunikacyjny objęty planem miejscowym opiera się na fragmencie istniejącej ulicy Rumiankowej 1KD-D, obejściu ulicy Rumiankowej wraz z fragmentem ulicy Lewandowskiego 2KD-L, a także na fragmencie ulicy Huby Moraskie 1KD-L. Wyznaczony w planie teren 1KD-Dxs pozwala na ochronę alei kasztanowej, wpisanej do rejestru zabytków. Będzie to możliwe dzięki zamknięciu możliwości przejazdu dla pojazdów niezwiązanych z obsługą przyległych nieruchomości oraz odsunięciu zabudowy od granic pasa drogowego. Pozostałe zaplanowane drogi publiczne dojazdowe i drogi wewnętrzne zapewniają dostęp do terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sieć dróg zaplanowano z uwzględnieniem nadrzędnej rangi korytarzy dróg publicznych, poprzez które obszar planu

wiąże się z podstawowym systemem transportowym. Zastosowane w planie rozwiązania polegające na przecięciu możliwości przejazdu i wydłużeniu relacji na sieci dróg wewnętrznych podyktowane były zastosowaniem w obszarze planu uspokojonego ruchu samochodowego.

Plan uwzględnia również potrzeby dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej, z dopuszczeniem dla terenu UK zaliczenia miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach 3KD-D i US do bilansu miejsc postojowych. Wyznaczając minimalny normatyw parkingowy, wzięto w planie pod uwagę potrzeby osób z niepełnosprawnościami, uwzględniając miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Natomiast w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej istotnym elementem infrastruktury technicznej znajdującej się na obszarze planu jest elektroenergetyczna linia 220 kV. W planie ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, a także dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. Zakazano również lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem dopuszczenia budowy linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 220kV, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, na terenach 3ZO, 4ZO, 1KDWx, 2KD-D.

7. W planie uwzględniono także wymagania ochrony środowiska poprzez m.in.:

- wyznaczenie w granicach opracowania terenów zieleni oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
- ustalenie dla obszarów cennych przyrodniczo, wskazanych na rysunku planu, stanowiących element klina zieleni, utrzymania dotychczasowego użytkowania, z wyjątkiem stref ogrodów,
- ustalenia dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
- zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- ochronę alei kasztanowców wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu,
- ustalenia w zakresie zapewnień dotyczących komfortu akustycznego,
- dopuszczenie nowych nasadzeń drzew i krzewów w miejscach niekolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną oraz układem komunikacyjnym, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji zieleni o wysokości większej niż 2,0 m na terenie 7KDWxs oraz w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 7KDWxs i 16MN a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie 16MN, a także z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji zieleni o wysokości

większej niż 3 m pod elektroenergetyczną linią wysokiego napięcia 220kV oraz w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach, na terenach: 3ZO, 4ZO, 1KDWx, 2KD-D,

- dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych,
- dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu, ale także zapewnią właściwą ochronę terenów cennych przyrodniczych oraz ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

8. Dla projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- „Prognozę oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska;
- „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, w której wykonana analiza skutków finansowych (maj 2017 r.) wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie - 9 218 810 zł. Głównym kosztem, który przeważa nad zyskami, jest budowa jezdni, chodników i pieszo-jezdni oraz wykup terenów pod drogi publiczne. Szacowany koszt wykupu pod drogę 1KD-D (fragment ul. Rumiankowej) wynosi 2 321 200 zł. Jednak kwota ta nie jest skutkiem wynikającym z uchwalenia planu, ponieważ fragment ww. ulicy (teren 1KD-D) stanowi obecnie teren drogi gminnej, której sytuacja własnościowa nie została dotychczas uregulowana.

9. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie 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 7.1 a – konieczność sporządzenia planów tzw. ochronnych dla obszarów wskazanych w Studium jako tereny wyłączane z zabudowy, gdzie sporządzenie planów miejscowych pozwoli na wprowadzenie zakazu zabudowy, a tym samym wzmocnienie ochrony powyższych terenów – w szczególności ważne jest to dla terenów wchodzących w skład pierścieniowo-klinowego systemu zieleni w mieście. Większość tych terenów objęta jest już

miejscowymi planami. Wskazana jest też kontynuacja sporządzania miejscowych planów dla terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zwłaszcza terenów wskazanych pod zabudowę, w celu ustalenia parametrów pozwalających wyłącznie na ekstensywne zagospodarowanie uwzględniające ich specyficzne położenie,

- pkt 7.3 b – konieczność sporządzania planów tzw. inwestycyjnych na terenach wymagających przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w tym dotychczas użytkowanych rolniczo, aby w sposób kompleksowy określić rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w celu uniknięcia chaosu przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta,

- pkt 7.4 – konieczność doprowadzenia do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

10. W trakcie opracowywania projektu planu zebrano wnioski, a także przeprowadzono opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi UMP. Zorganizowano, w ramach konsultacji społecznych, zapewniających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, jedno pozaustawowe spotkanie z mieszkańcami, przedstawicielami Rady Osiedla Umultowo oraz Rady Osiedla Morasko-Radojewo, jak również z innymi zainteresowanymi stronami, które odbyło się 17 grudnia 2015 roku. Podczas spotkania omówiono przebieg procedury planistycznej i przedstawiono założenia projektowe. Po konsultacjach społecznych wpłynęły wnioski, które dotyczyły dwóch zasadniczych kwestii. Pierwszy problem reprezentowany był przez grupę niezadowolonych właścicieli działek przeznaczonych w projekcie planu pod tereny wyłączone z zabudowy. Domagali się oni włączenia swoich nieruchomości do terenów budowlanych. Drugi problem koncentrował się wokół zaangażowanych mieszkańców, przedstawicieli rady osiedla czy stowarzyszeń, którzy wyrażali swoje niezadowolenie w kontekście nienależytej ochrony terenów obecnie niezabudowanych, wnioskując o wyłączenie z zabudowy terenów, które w projekcie planu wskazywane zostały jako budowlane. Wpłynęły także wnioski dotyczące zmiany parametrów zabudowy, a także układu komunikacyjnego, przede wszystkim w kontekście ochrony alei kasztanowców. Po szczegółowych analizach uznano, iż przeznaczenie określone w projekcie planu pozostanie zgodne z kierunkami przeznaczenia wskazywanymi w Studium, natomiast zdecydowano się na wprowadzenie po północnej stronie ul. Rumiankowej tzw. obejścia, na odcinku alei kasztanowców, wpisanej do rejestru zabytków. Skorygowane zostały także niektóre ustalenia dotyczące parametrów zabudowy.

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

Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie, zainteresowani mogli zapoznać się z projektem planu oraz sposobem rozstrzygnięcia wniosków i uwag, przy jednoczesnym zapewnieniu jawności i przejrzystości procesu planowania.

12. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 marca do 27 kwietnia 2017 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 18 kwietnia 2017 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). W ustawowym terminie, tj. do dnia 11 maja 2017 r., wpłynęło 28 pism, zawierających łącznie 60 uwag. W dniu 1 czerwca 2017 r. Prezydent Miasta Poznania postanowił rozpatrzyć uwagi w następujący sposób: 3 z nich uwzględnić, 17 uwag nie uwzględnić częściowo, a 40 nie uwzględnić.

Dwie uwagi uwzględnione i elementy zawarte w 17 uwagach częściowo nieuwzględnionych dotyczyły kwestii, które projekt mpzp zawierał w swoim opracowaniu. Trzecia uwaga uwzględniona dotyczyła umożliwienia dostępu do drogi publicznej poprzez wydzielenie fragmentu drogi publicznej na działce należącej do Miasta Poznania. Doprecyzowanie ww. ustalenia dotyczącego dostępu do drogi publicznej nie spowodowało istotnych zmian w projekcie planu, które skutkowałyby ponowieniem procedury w niezbędnym zakresie.

13. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu pozwoli na ochronę terenów wyłączonych z zabudowy oraz na realizację zabudowy nawiązującej do charakteru istniejącej już zabudowy w tej części miasta.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.