

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XI/156/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 14 maja 2019r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 66,8 ha. Położony jest w południowej części Poznania i obejmuje teren pomiędzy ulicą Hetmańską, projektowaną III Ramą Komunikacyjną, ulicami Obodrzycką i Śliską w Poznaniu.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXXII/756/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 21 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu.

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 i cele szczegółowe wynikające z priorytetów, m.in. „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej”, w tym cel „Przyjazne osiedle”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli mających własny, wyjątkowy charakter, poprzez:

- wspieranie rewitalizacji i tworzenie nowych, otwartych przestrzeni publicznych,
- zapewnienie wysokiej jakości lokalnej oferty kulturalnej, sportowo-rekreacyjnej, usług społecznych i oświatowych na osiedlach,
- wspieranie zróżnicowania przestrzennego miasta w celu zwiększenia jego atrakcyjności turystycznej,
- podniesienie poziomu bezpieczeństwa publicznego, w tym poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego.

4. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z zapisami „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:

- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową – niską, średniowysoką (MW/U). Jako kierunek uzupełniający przyjęto: zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
- tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, produkcyjną, składy i magazyny – niską, średniowysoką (U/P). Jako kierunek uzupełniający przyjęto: zielen (np. parki, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ponadto Studium wskazuje tereny transportu i elementy infrastruktury technicznej, tj.: droga klasy głównej (kdG), droga klasy zbiorczej (kdZ), linie elektroenergetyczne oraz magistralę wodociągową. W zakresie wysokości zabudowy Studium ustala, że na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie obniżona lub podwyższona.

5. Sporządzenie planu 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 w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu, przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, jak i walorów ekonomicznych przestrzeni, kształtuje nową strukturę przestrzenną na niezabudowanym obszarze po zachodniej stronie ul. Unii Lubelskiej oraz w rejonie ul. Wagrowskiej, wyznaczając tam nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dodatkowo, w celu podkreślenia przebiegu ul. Unii Lubelskiej, na terenach 3MW/U, 4MW/U oraz 5MW/U wyznaczono strefy dominant. Lokalizacja dominanty na terenie 5MW/U, akcentująca ważne skrzyżowanie, jakim jest rondo Żegrze, nawiązuje do wydanej już w 2008 r. decyzji o warunkach zabudowy dla tego rodzaju obiektu. Nowa zabudowa przewidziana ustaleniami planu będzie stanowić wypełnienie pomiędzy – stanowiącymi obszary o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – terenami istniejącej zabudowy w południowej części planu, w rejonie ul. Falistej, a terenami osiedli ratajskich, położonych poza północną granicą planu. W celu obsługi nowej zabudowy i minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego wyznaczono w planie nową sieć uliczną, przy czym wzięto tu pod uwagę zarówno prawo własności nieruchomości przeznaczanych na cele układu komunikacyjnego, jak i potrzeby interesu publicznego.

Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Plan uwzględnia ponadto budowę nowej trasy tramwajowej wzdłuż ul. Unii Lubelskiej, prowadzącej od ronda Żegrze do pętli w sąsiedztwie istniejącego osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „Enklawa” przy ul. Falistej. Nowa trasa tramwajowa, oprócz dojazdu do ww. osiedla, służyć będzie również przyszłym mieszkańcom powstającego już osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Śliskiej, a także przyszłych osiedli między ulicami Unii Lubelskiej i Wagrowską – zapewniając dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

7. 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 poprzez m.in. ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe oraz zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach. Powyższe ustalenia będą miały wpływ m.in. na właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę zabytków archeologicznych w strefach stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu.

9. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych plan uwzględnia m.in. wyznaczenie na działce miejskiej terenu sportu i rekreacji, a ponadto regulację istniejących i budowę nowych ulic (np. przedłużenie ul. Wagrowskiej i ul. Unii Lubelskiej) w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu umożliwiają przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w celu dostosowania ich do potrzeb 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 kanalizacyjnej.

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 ustaleń planu. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów, w tym m.in. wyznaczone w planie drogi. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic,

są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące już działki, a także – w części – poprzez 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.

13. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 26 sierpnia 2005 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano spotkanie z mieszkańcami. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie, wnioski i uwagi były rozpatrywane 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.

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 w okresie 10-letnim – przy założeniu sprzedaży 100% gruntów komunalnych oraz maksymalnym zainwestowaniu terenów MW i MW/U – dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości 8 132 000 zł.

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 27 września 2018 r. do 25 października 2018 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 października 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 9 listopada 2018 r., wpłynęło 8 pism zawierających łącznie 20 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem

i Sekretarzem w dniu 29 listopada 2018 r. postanowił uwzględnić 5 uwag, natomiast 15 – nie uwzględniać (w tym 2 w części). Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

17. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 13 grudnia 2018 r. do 18 stycznia 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 stycznia 2019 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 1 lutego 2019 r., wpłynęło 6 pism zawierających 11 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 19 lutego 2019 r. postanowił o nieuwzględnieniu częściowo jednej uwagi, natomiast 10 – nie uwzględnił w całości. Częściowe uwzględnienie uwagi nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

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. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu pozwoli na zagospodarowanie niezabudowanych terenów, umożliwiając lokalizację nowej zabudowy, oraz pozwoli na regulację układu komunikacyjnego, jak i realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. 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.

20. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.