

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXIX/1242/VIII/2022
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 12 lipca 2022r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jasna Rola – część A w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 28,4 ha. Położony jest w północnej części Poznania, na terenie osiedla Naramowice, w sąsiedztwie rezerwatu Żurawiniec i stanowi tereny ograniczone od zachodu terenem lasów komunalnych, od północy terenami kolei, od wschodu ulicą Błażeja i planowaną ulicą Nową Naramowicką, od południa osiedlem Wł. Łokietka.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr L/758/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jasna Rola w Poznaniu.

3. Dla przedmiotowego terenu w większości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowi fragment ul. Błażeja, dla którego dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ulica Nowa Naramowicka - część południowa” w Poznaniu (uchwała Nr XCIX/1121/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2006 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 113 z dnia 26 lipca 2007 r., poz. 2639).

Wniosek o przystąpienie do sporządzenia mpzp został złożony przez Radę Osiedla Naramowice w Poznaniu, w celu ograniczenia dalszego wzrostu i zagęszczania budownictwa mieszkaniowego, zapewnienia większego komfortu życia mieszkańcom oraz wyznaczenia terenów pod inwestycje publiczne. Obszar planu został podzielony na części A i B ze względu na toczące się postępowanie w sprawie dróg wewnętrznych na osiedlu w części północno-wschodniej oraz z uwagi na wydane dla działki 26/3, arkusz 18, obręb Naramowice pozwolenie na budowę i decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) dla trasy tramwajowej na Naramowice.

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” polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości 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. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunki rozwoju:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone symbolem MW, dla których ustala się:

- wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- uzupełniający kierunek przeznaczenia: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

b) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów pod zabudowę, oznaczone symbolem MN/MW*, tj. tereny przeznaczone pod zabudowę położone na obszarach strukturalnych klinów zieleni, dla których ustala się:

- wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej, atrialnej) lub zabudowę wielorodzinną niską o charakterze willi miejskiej,
- uzupełniający kierunek przeznaczenia: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone symbolem ZO, tj. 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. Studium na terenach ZO dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz transportowej;

d) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów zieleni, oznaczone symbolem ZC, tj. tereny cmentarzy, gdzie wiodący kierunek przeznaczenia stanowi cmentarz, kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbaria. Uzupełniającym kierunkiem przeznaczenia jest niska zabudowa gospodarcza dla obsługi cmentarza, zieleń (parki, skwery),

pomniki, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dopuszczono lokalizację dominanty średniowysokiej – wieży kaplicy, dzwonnicy;

e) teren drogi zbiorczej, planowane przedłużenie ul. Stoińskiego, oznaczony symbolem kdZ.4.

Studium na znacznej części obszaru planu wyznacza strukturalne kliny zieleni jako element struktury funkcjonalno-przestrzennej, natomiast w południowej części obszaru planu Studium wyznacza jako element infrastruktury technicznej istotny dla systemu – linię elektroenergetyczną napowietrzną 110 kV.

6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jasna Rola – część A 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 wskazuje, że zasadne jest uchwalenie możliwie największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu skutków finansowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

7. Plan obejmuje istniejące w północnej części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, natomiast w południowej części istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto na obszarze planu znajdują się: istniejący cmentarz parafii pw. Matki Bożej Częstochowskiej w Poznaniu przy ul. Jasna Rola, fragment lasów komunalnych oraz teren tzw. Lasku Piątkowskiego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jasna Rola – część A w Poznaniu w znacznej części pełni funkcję regulacyjną, czyli odzwierciedla w swoich zapisach obecne zagospodarowanie i przeznaczenie terenów. Ustalenia planu mają na celu określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także walory ekonomiczne przestrzeni. Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jasna Rola – część A w Poznaniu jest:

- zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenów sąsiadujących z cennym przyrodniczo terenem rezerwatu Żurawiniec,
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania cmentarza przy ul. Jasna Rola, umożliwiając jego docelowe powiększenie w zakresie, na który pozwalają przepisy odrębne oraz lokalne uwarunkowania,
- utrzymanie i utworzenie terenów rekreacyjnych na terenie tzw. Lasku Piątkowskiego (w planie teren ZO), służących mieszkańcom pobliskich osiedli.

8. Ustalenia planu pozwolą na dostosowanie zapisów do istniejącego zagospodarowania nieruchomości, a dopuszczona nowa zabudowa, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej już tkanki zabudowy mieszkaniowej.

W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), tereny zabudowy usługowej (U), teren zabudowy usługowej – sakralnej (UK), teren lasu (ZL), teren cmentarza (ZC) tereny zieleni urządzonej (ZP), teren zieleni (ZO), tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (E). Określono również tereny dróg publicznych (KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D), tereny dróg wewnętrznych (KDW i KDWxr) oraz tereny dróg wewnętrznych – parkingi (KDWpp).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (1MN/U i 2MN/U) w dużej mierze odziedziczyły stan istniejący. Ustalenia planu na tych terenach umożliwiają realizację budynków w formie wolno stojącej, określając szczegółowe parametry zabudowy. Na terenie obecnie niezabudowanym oznaczonym jako 1MW ustalono zabudowę w formie willi miejskich, zdefiniowanych jako budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy jednego budynku nie większej niż 250 m² i nie więcej niż 10 lokalach mieszkalnych. Ponadto na terenie 1MW wprowadzono strefy zieleni:

- w zachodniej części, tak aby oddzielała ona zabudowę wielorodzinną od zabudowy jednorodzinnej,
- w północno-wschodniej części na styku z terenem 2MW, w której ustalono zagospodarowanie co najmniej 80% powierzchni tej strefy istniejącymi i nowo nasadzonymi drzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m,
- w południowo-wschodniej części u zbiegu drogi KDW i drogi publicznej położonej poza granicą planu (ul. Jasna Rola), w której dopuszczono lokalizację parkingów w zieleni i stanowisk dla rowerów.

Natomiast na terenie oznaczonym jako 2MW ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym zastosowano ograniczenie linii zabudowy do już istniejących budynków w celu zmniejszenia ryzyka dalszej rozbudowy. Dla zabudowy wielorodzinnej oznaczonej jako 3MW oraz zabudowy wielorodzinnej lub usługowej oznaczonej jako MW/U plan odzwierciedla istniejące zagospodarowanie, przy czym na terenie MW/U dopuszczono zachowanie i przebudowę istniejącego budynku jednorodzinnego.

Na terenach obecnie niezabudowanych oznaczonych w planie 1-2U ustalono lokalizację zabudowy usługowej (na terenie 1U) oraz zabudowy związanej z usługami oświaty lub sportu

i rekreacji (na terenie 2U). Lokalizację zabudowy usługowej ustalono również na częściowo zabudowanym terenie 3U. Na terenie oznaczonym jako UK, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza, ustalono lokalizację budynków i obiektów towarzyszących usługom sakralnym. Ponadto dopuszczono na tym terenie lokalizację zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej. Na terenach 1U, 2U oraz UK z uwagi na sąsiedztwo rezerwatu Żurawiniec dopuszczono lokalizację wyłącznie jednej kondygnacji podziemnej.

Dla terenu lasu oznaczonego w planie jako ZL ustalono zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania oraz zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu. Ponadto dopuszczono lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, dróg technicznych dla służb leśnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

Na terenie cmentarza oznaczonego jako ZC ustalono lokalizację głównych alei o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m oraz kaplicy cmentarnej. Ponadto dopuszczono lokalizację grobów ziemnych i murowanych, kolumbarium, pomników, krzyża, domu przedpogrzebowego lub kostnicy, budynków administracyjnych, socjalnych, gospodarczych i handlowo-usługowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza, pawilonów sprzedaży ulicznej związanych z funkcjonowaniem cmentarza o wysokości nie większej niż 3,5 m, toalet publicznych oraz parkingów w zieleni i stanowisk dla rowerów.

Dla zapewnienia właściwej obsługi terenu cmentarza oraz terenów 1MW i 2MW wyznaczono w planie tereny dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW. Ponadto wskazano teren drogi wewnętrznej dla pieszych i rowerów (KDWxr), stanowiący powiązanie terenu KDW z drogą położoną poza wschodnią granicą planu. Ograniczenie dostępu z drogi wewnętrznej KDW do drogi położonej poza wschodnią granicą planu było m.in. przedmiotem konsultacji z mieszkańcami. Z kolei na wniosek Zakładu Lasów Poznańskich w planie zaprojektowano poszerzenie ulicy Jasna Rola – na odcinku stykającym się z terenami lasów komunalnych – po stronie wschodniej, chroniąc w ten sposób istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przed wycinką.

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych jako 1ZP i 2ZP, ustalono dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, przy czym na terenie 2ZP dopuszczono lokalizację parkingów w zieleni i stanowisk dla rowerów. Ponadto teren 2ZP stanowi bufor od terenu cmentarza poprzez ustalenie w planie zachowania istniejącej zieleni zlokalizowanej przy jego wschodniej linii rozgraniczającej, na styku z drogą znajdującą się poza granicą planu.

Plan wyznacza również teren zieleni oznaczony jako ZO, który stanowi przestrzeń rekreacyjną służącą mieszkańcom pobliskich osiedli. Wykorzystanie go pod rekreację umożliwi dopuszczenie na nim lokalizacji placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji

plenerowej oraz ciągów pieszych lub rowerowych. Ponadto plan na terenie ZO ustala dopuszczenie zalesienia terenu, a w strefie wody powierzchniowej, oznaczonej na rysunku planu, zachowanie zbiornika wodnego jako otwartego, z dopuszczeniem przebudowy.

Dzięki szczegółowo określonym liniom rozgraniczającym oraz parametrom zabudowy w planie stworzono strukturę o czytelnym układzie przestrzennym.

9. Plan uwzględnia w możliwie dużym stopniu istniejącą sieć uliczną, minimalizując trasochłonność 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 docelowe położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego zapewniony będzie dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Plan uwzględnia nowe drogi wyznaczone w Studium: budowaną drogę główną, tj. aleję Praw Kobiet, oraz planowaną drogę zbiorczą, tzw. ulicę Nową Stoińskiego.

10. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, natomiast zgodnie z ewidencją użytków gruntowych na obszarze planu występują grunty leśne klasy V niestanowiące własności Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni 305 m², położone na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

11. W zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan m.in. ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień. Wprowadza strefy zieleni na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz na terenie zabudowy usługowej – sakralnej ustala na terenie KD-Z wprowadzenie nasadzeń drzew, nakazuje zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, a także dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, w tym: rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, rowów i niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian, zbiorników retencyjnych. Ponadto plan dopuszcza stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i miejsc postojowych oraz dopuszcza stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z wyjątkiem 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 tej części miasta. Ponadto w planie ustalono ochronę walorów krajobrazowych na terenach, które w Studium położone są w obszarze strukturalnych klinów

zieleni, a także wskazano orientacyjny zasięg szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego, wynikających z przepisów odrębnych.

12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę terenu cmentarza poprzez zachowanie układu kompozycyjnego, w tym głównych alei, oraz poprzez zachowanie kaplicy cmentarnej.

13. Zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania plan określa parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo dopuszcza lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego, takich jak pochylnie. W planie wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy spełniające wymogi zawarte w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

15. 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.

16. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 17 lipca 2013 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. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły parametrów i obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy, lokalizowanej na obszarze planu, oraz poszerzenia ul. Jasna Rola w celu zapewnienia komfortu i bezpieczeństwa przejazdu dla mieszkańców pobliskich osiedli. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

17. 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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. -13 367 100 zł, wynikający z kosztów wykupu terenu pod drogi publiczne i zieleni oraz kosztów budowy dróg.

18. 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.

19. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, projekt planu uzyskał zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 305 m², niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1MN/U.

20. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego 2022 r. do 25 marca 2022 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 10 marca 2022 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 8 kwietnia 2022 r., wpłynęło 17 pism z uwagami do planu. W dniu 28 kwietnia 2022 r. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag.

21. 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.

22. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

23. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jasna Rola – część A w Poznaniu pozwoli na ochronę terenów niezabudowanych przed intensyfikacją zabudowy oraz umożliwi powiększenie terenów

sportowo-rekreacyjnych, regulację układu komunikacyjnego i linii rozgraniczających istniejącego cmentarza. Wejście w życie planu miejscowego stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

24. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.