

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XC/1711/VIII/2023
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 26 września 2023r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego, A. Szamarzewskiego i Polnej” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w zachodniej części Poznania i zajmuje powierzchnię około 15 ha. Granica planu przebiega od północy ulicą J. H. Dąbrowskiego, od wschodu ulicą Polną, od południa ulicą A. Szamarzewskiego, a od strony zachodniej ulicą S. Przybyszewskiego.
2. Plan opracowano na podstawie uchwały Nr XXIII/427/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego, A. Szamarzewskiego i Polnej” w Poznaniu.
3. Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek radnych Rady Miasta Poznania dotyczący konieczności sformułowania ustaleń planistycznych, szczegółowo określających strukturę funkcjonalno-przestrzenną wskazanego obszaru oraz zabezpieczenia terenów zieleni przed ewentualną zabudową.
4. Ustalenia planu miejscowego realizują „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 mających własny, wyjątkowy charakter.
5. Procedura opracowania planu została przeprowadzona w trakcie obowiązywania „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 tym studium, w granicy objętej planem przyjęto między innymi następujące ustalenia dla terenów MW/U i kdt.2:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U) wiodący kierunek przeznaczenia to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa, a uzupełniający kierunek przeznaczenia to zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Wysokość budynków: niska, średniowysoka,
- dla terenu transportu (kdt.2) – trasy tramwajowe poza układem podstawowym.

Ponadto studium na terenach mieszkaniowych dopuszczało realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np. możliwość wytworzenie lokalnych przestrzeni centrotwórczych i integracji społecznej związanych z zabudową usługową.

6. W trakcie procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, przed podjęciem przez Radę Miasta Poznania uchwały w jego sprawie, 11 lipca 2023 r. weszło w życie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przyjęte uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania. Ustalenia planu pozostają zgodne z obowiązującym studium i nie naruszają jego zapisów, a także umożliwiają realizowanie głównych założeń polityki przestrzennej miasta:

- miasto mozaika – rozumiane jako miasto wielu funkcji, które łączą się i mieszają ze sobą, minimalizując wzajemne kolizje. Wzbogacając przestrzeń zabudowy mieszkaniowej o tereny zieleni czy kreując lokalne centra usługowe, wzmacniany jest trend powrotu do centrum miasta rzemiosła i powiązanej z wysokim poziomem technologicznym kreatywnej produkcji,
- miasto dogodnego transportu – określone poprzez model układu transportowego, będący realizacją idei opartej na zasadzie ograniczania dostępności śródmieścia dla ruchu samochodowego na rzecz transportu zbiorowego oraz kreowania zasad preferowanej formy dostępności komunikacyjnej poszczególnych fragmentów miasta, w zależności od ich charakteru,
- miasto krótkich odległości – czyli miasto wielofunkcyjnego wykorzystania przestrzeni, budowane na efektywnym systemie transportowym, gdzie zaspokajanie codziennych potrzeb mieszkańców możliwe jest w ich bliskim otoczeniu, bez konieczności przemieszczania się komunikacją indywidualną. Potrzeby te to również dostęp do terenów zieleni czy usług publicznych.

W studium z 2023 r. dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U) wiodący kierunek przeznaczenia to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa, a uzupełniający kierunek przeznaczenia to zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków określono jako niską lub średniowysoką z dopuszczeniem zabudowy wyższej lokalizowanej i z uwzględnieniem wytycznych zawartych w studium. Określona w studium wysokość zabudowy wyznaczona została w celu kształtowania przeciętnej wysokości zabudowy na danym terenie, przy czym na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie obniżona lub podwyższona. Dla terenu transportu kdL (ulica J. H. Dąbrowskiego) kierunek zagospodarowania to teren drogi lokalnej istotnej dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego.

7. Biorąc powyższe pod uwagę, plan pozostaje zgodny z polityką przestrzenną Poznania, wyrażoną zarówno w studium z 2014 r., jak i w studium z 2023 r.

8. Projekt planu uwzględnia wyniki „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 na zasadność uchwalenia możliwie największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu możliwości finansowych Miasta.

9. Obszar planu obejmuje tereny o utrwalonej strukturze urbanistycznej, na którą składają się budynki tworzące czytelne kwartały zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zachodniej części planu usytuowana jest wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, będąca fragmentem niedokończonego, historycznego założenia urbanistycznego „Weststadt”. Założenie to uzupełnione jest o tereny zieleni we wnętrzach kwartałów oraz o zielen przyuliczną, zlokalizowaną od strony dróg publicznych w formie przedogródków. We wschodniej części występuje zwarta, pierzejowa zabudowa kamienic śródmiejskich, łącząca funkcję mieszkaniową z usługami w parterach, oraz fragmentarycznie samodzielna zabudowa usługowa.

10. W planie wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), teren zabudowy usługowej usług oświaty (UO), tereny zabudowy usługowej (U) oraz tereny układu komunikacyjnego – drogi publiczne klasy lokalnej (KD-L) i dojazdowej (KD-D) oraz drogi wewnętrzne (KDW).

11. We wschodniej części obszaru, w rejonie ulic Polnej i Dąbrowskiego, plan ustala zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (oznaczoną na rysunku planu symbolami 3-4MW/U) charakteryzującą się największą powierzchnią zabudowy wynoszącą maksymalnie 55% oraz wysokością nieprzekraczającą 21 m. W zachodniej części zaplanowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (1-6MW) oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub

usługową (1-2MW/U i 5MW/U) mającą mniejszą powierzchnię zabudowy (maksymalnie 40%) oraz wysokość nieprzekraczającą 17 m. W środkowej części obszaru wyznacza się zabudowę usługową 1-2U oraz wskazuje zabudowę usług oświaty UO. Zabudowa ta uzupełniona jest strefami zieleni, które m.in. zachowują zielen w przestrzeniach pomiędzy istniejącymi budynkami oraz we frontowych częściach działek.

12. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zachowanie walorów przyrodniczych i ładu przestrzennego. Plan wyznacza strefy zieleni oraz strefy przedogródków, zachowując tym samym istniejące tereny zieleni oraz uniemożliwiając intensyfikację zabudowy. Wskazuje drzewa chronione planem oraz orientacyjną lokalizację drzew w pasach drogowych i na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Plan dopuszcza też lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, wyznacza przejścia bramowe ułatwiające komunikację pieszą oraz określa szczegółowo linie zabudowy oraz nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

13. Podczas opracowywania planu uwzględniono interes publiczny i interes właścicieli poszczególnych nieruchomości. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa zlokalizowana jest na działkach należących do osób fizycznych i spółek handlowych. Tereny przeznaczone pod usługi oraz drogi publiczne znajdują się na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa oraz Miasta Poznania.

14. Ustalenia planu uwzględniają istniejącą sieć drogową, umożliwiając właściwe rozproszczenie ruchu kołowego, oraz zapewniają dostęp do publicznego transportu zbiorowego, w tym tras tramwajowych.

15. Plan, kontynuując przyjęte założenia w studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania zachowuje i podkreśla walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru oraz zachowuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią. Plan będzie miał bezpośredni wpływ na poprawę jakości przestrzeni, a w rezultacie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i imienia.

16. Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez wykorzystanie funkcjonującego w otaczających drogach publicznych transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Ponadto wyznaczone w planie drogi, dopuszczone ciągi piesze lub rowerowe oraz

obowiązkowe przejścia bramowe zapewniać będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

17. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w planie ustalono ochronę fragmentu zespołów urbanistyczno-architektonicznych najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, wpisanych do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z dnia 6 października 1982 r., oraz ochronę budynku mieszkalnego przy ulicy J. H. Dąbrowskiego 86, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A415 decyzją z dnia 8 czerwca 1993 r. Plan dodatkowo wyznacza ochronę wybranych budynków, w tym budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie ich głównych cech architektonicznych – wysokości sytuowania gzymsów, kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji wraz z detalami architektonicznymi, dopuszczając ich rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu ich użytkowania. Ponadto plan wskazuje lokalizację obszaru ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-27/18).

18. W planie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. We wnętrzach kwartałów istniejącej zabudowy plan wyznacza strefy, które mogą być zagospodarowane zielenią, w szczególności drzewami lub krzewami, z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz dojść i dojazdów. Przed budynkami od strony dróg publicznych wyznaczono strefę przedogródków, dla których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni strefy. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będą miały ustalenia dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zachowania istniejących drzew (w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową dopuszczono ich przesadzenie lub usunięcie z obowiązkiem wprowadzenia nowych nasadzeń), zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, dopuszczenia lokalizacji obiektów i urządzeń (w tym: rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, rowów i niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian, zbiorników retencyjnych), a także dopuszczenia zastosowania nawierzchni przepuszczalnych.

19. Ponadto plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

20. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan umożliwia przebudowę istniejących dróg oraz ustala realizację nowych pasów drogowych, a w zakresie kształtowania komfortu akustycznego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu

w środowisku i w budynkach. Ponadto plan dopuszcza roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, tym samym zapewnia dostęp m.in. do sieci: wodociągowej, energetycznej oraz kanalizacji sanitarnej. W planie wyznaczono strefy zieleni oraz określono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Zapewni to odpowiedni dostęp do terenów rekreacyjnych, zmniejszy intensywność zabudowy oraz poprawi jakość powietrza poprzez dogodne warunki przewietrzania.

21. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy wyznaczające parametry obiektów budowlanych, minimalizujące bariery architektoniczne umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez spełnienie wymogów określonych w zarządzeniu Nr 817/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

22. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa oraz określania szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów czy też nieprzekraczalne linie zabudowy, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zajdzie zatem sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

23. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 10 sierpnia 2020 r. do 31 sierpnia 2020 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, poszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami oraz z przedstawicielami Rady Osiedla Jeżyce. W celu szerszego omówienia problematyki projektu planu odbyły się również dodatkowe spotkania z reprezentantami mieszkańców, właścicielami nieruchomości oraz przedstawicielami Rady Osiedla Jeżyce.

24. W trakcie zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych mieszkańcy wyrazili potrzebę zachowania terenów zieleni pomiędzy budynkami oraz od strony dróg publicznych, jak również ochronę istniejących drzew. Mieszkańcy zgłaszali obawy dotyczące możliwości powstania zbyt intensywnej zabudowy, która umniejszy tereny zieleni i sprzeciwiali się realizacji nowej zabudowy oraz zwiększeniu natężenia ruchu kołowego wynikającego z intensyfikacji zabudowy. W trakcie konsultacji społecznych mieszkańcy poruszali problem ochrony dwóch

budynków, które mogą być cenne pod względem kulturowym i architektonicznym jako pozostałości zabudowy zagrodowej z przełomu XIX i XX w. i stanowią świadectwo historycznego założenia ruralistycznego Jeżyc. Znaczna część mieszkańców zgłaszała potrzebę zachowania budynku przy ulicy Galla Anonima 4 oraz jego usługowej funkcji. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały przeanalizowane i odpowiednio uwzględnione.

25. Na kolejnych etapach procedury planistycznej zachowano jawność i transparentność działań. Każdy zainteresowany miał prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji ustnych od członków zespołu projektowego, a także wypisów i wyrysów z projektu w wersji papierowej lub elektronicznej.

26. 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 „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykazała w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 59 000 zł. Głównym kosztem związanym z realizacją planu miejscowego będzie wykup terenów pod drogę publiczną oraz koszt jej realizacji.

27. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

28. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu od 28 kwietnia 2023 r. do 1 czerwca 2023 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 16 maja 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 15 czerwca 2023 r., wpłynęły 4 pisma z 7 uwagami. Prezydent Miasta Poznania 6 lipca 2023 r. uznał uwagi za bezzasadne i rozstrzygnął o ich nieuwzględnieniu. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z załącznikami.

29. 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.

30. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego, A. Szamarzewskiego i Polnej” w Poznaniu umożliwi jednoznaczne ustalenie sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie obszaru podlegającego zagospodarowaniu, z zachowaniem ładu przestrzennego, które będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych. Podniesie również jakość przestrzeni publicznej oraz pozwoli na poprawę ładu przestrzennego dzięki uporządkowanej zabudowie na terenach usług oraz mieszkaniowych. Ponadto zapewni dostępność komunikacyjną dla poszczególnych terenów, określi zasady obsługi zabudowy elementami infrastruktury technicznej i stworzy podstawy prawne dla wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę i polityki gospodarki gruntami. Ustali ochronę konserwatorską obszaru będącego fragmentem zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A239, pozwoli na zachowanie i ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a także określi rozwiązania infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

31. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.