

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XCVI/1850/VIII/2024
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 16 stycznia 2024r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Przyjaźni – część północna” A w Poznaniu.**

1. Obszar, którego dotyczy opracowanie, położony jest w północnej części Poznania i obejmuje północną część Osiedla Przyjaźni. Ograniczony jest ulicami: Księcia Mieszka I, A. Hercena, K. Rylejewa oraz zabudową po południowej stronie Alei Solidarności. Powierzchnia tego terenu zajmuje ok. 19 ha.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XV/211/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Przyjaźni – część północna” w Poznaniu.

Na podstawie upoważnienia wynikającego z § 3 ww. uchwały opracowanie i uchwalenie planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru. Z uwagi na ówczasie opracowywane nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, która zmienia przeznaczenie terenów przy Alei Solidarności, projekt planu podzielono na 2 części: „Osiedle Przyjaźni – część północna” A oraz „Osiedle Przyjaźni – część północna” B w Poznaniu. Na terenie objętym uchwałą nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3. Do prac nad planem przystąpiono na wniosek Rady Osiedla Nowe Winogrody Południe. Wniosek dotyczył wywołania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z potrzebą przeciwdziałania dogęszczaniu zabudowy na osiedlu i wskazania terenów rekreacyjnych.

4. Na przedmiotowym obszarze zlokalizowany jest park im. Władysława Czarneckiego. Południowo-zachodni fragment terenu zabudowany jest budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi należącymi do osiedla Przyjaźni. W części północno-zachodniej oraz wschodniej położone są budynki o charakterze usługowym. W części północno-wschodniej planu, wzdłuż Alei Solidarności znajduje się pętla tramwajowa.

5. Celem uchwalenia planu jest ochrona terenów zieleni, w tym parku im. W. Czarneckiego oraz zieleni osiedlowej. Jednocześnie plan ma za zadanie chronić istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej przed nadmiernym dogęszczaniem oraz umożliwić zagospodarowanie terenów obecnie nieużytkowanych i zaniedbanych tak, by tworzyły z istniejącym zagospodarowaniem spójną całość.

6. Na przedmiotowym obszarze obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.) wskazuje następujące kierunki przeznaczenia:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- 3) ZP – tereny parków i inne tereny zieleni urządzonej,
- 4) kdGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego.

Ponadto na wskazanym obszarze znajdują się tory tramwajowe oraz przebiegają sieci infrastruktury technicznej.

Procedura opracowania planu miejscowego 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. Ustalenia projektu planu nie naruszały zapisów studium z 2014 r., w którym wskazano w granicach obszaru sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz teren parków i zieleni urządzonej.

Na etapie przygotowywania projektu planu do wyłożenia do publicznego wglądu w życie weszło Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przyjęte uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. W studium z 2023 r. kierunki przeznaczenia terenów w granicach obszaru sporządzenia planu zostały zmienione w zakresie przeznaczenia terenów usługowych we wschodniej części obszaru (symbol U) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (symbol MW/U). Plan jest zgodny z polityką przestrzenną Miasta Poznania wyrażoną w obowiązującym studium.

7. 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 „Zielone, mobilne miasto” zakłada m.in. zachowanie, poprawę jakości i rozwój terenów zieleni, natomiast w priorytecie „Przyjazne osiedla” – zapewnienie wysokiej jakości lokalnej oferty kulturalnej czy też sportowo-rekreacyjnej.

8. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Przyjaźni – część północna” A 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 LXXII/1337/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r.). Analiza postuluje doprowadzenie do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

9. Plan miejscowy obejmuje obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Utrzymuje obecną strukturę funkcjonalną osiedla, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które uzupełnione zostały terenami zieleni urządzonej oraz komunikacji i infrastruktury. W planie miejscowym wyznaczono również tereny zabudowy usługowej, w tym na niezagospodarowanych obecnie działkach przy pętli tramwajowej. Dopuszczona jest tam również lokalizacja parkingu naziemnego. Park im. W. Czarneckiego w całości przeznaczony jest pod teren zieleni urządzonej, na którym wskazano orientacyjny przebieg ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych. W zachodniej części planu na terenie obecnego parkingu naziemnego wyznaczono teren drogi wewnętrznej (parkingu), a we wschodniej części przy Alei Solidarności – teren transportu publicznego ktp. Zgodnie z obowiązującym studium, które wskazuje w sposób orientacyjny przebieg łączników zieleni, rozumianych jako ważniejsze połączenia piesze lub rowerowe, w planie miejscowym wprowadzono teren ciągu pieszego kx wraz z rzędem drzew na terenie 2U, a także ciąg pieszy pomiędzy strefami zieleni osiedlowej na terenie 2MW.

W planie miejscowym zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych, blacharni. Poprzez wprowadzenie zakazów lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń realizacja nowych inwestycji zgodnie z planem powinna docelowo pozytywnie kształtować przestrzeń i współtworzyć harmonijny krajobraz miasta.

10. Przyjęte w planie miejscowym zagospodarowanie uwzględnia wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni poprzez wykorzystanie funkcjonującego w otaczających drogach publicznych transportu zbiorowego (autobusowego i tramwajowego) jako podstawowego środka transportu. Dodatkowo zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie strefy zieleni wysokiej chronią obszar zieleni przed jego zmniejszeniem w wyniku rozrastającej się zabudowy usługowej we wschodniej części planu.

11. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania z niego określone zostały w planie na podstawie m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń studium, analiz stanu władania nieruchomościami, zebranych wniosków oraz zgłaszanych w trakcie procedury formalno-prawnej opinii. Opracowany plan kontynuuje przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami studium i zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

12. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W granicach planu przeważa własność Miasta Poznania w różnych formach władania. Występują tu również grunty spółdzielni mieszkaniowej, spółek handlowych i osób fizycznych. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono po uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych oraz wyników analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

13. Teren objęty planem położony jest poza formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody.

14. Na omawianym terenie nie występują grunty rolne i leśne, wymagające przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

15. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono ochronę parku im. W. Czarneckiego wraz z układem alejowym drzew, tablicą pamiątkową i relikdami hali sterowców.

16. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu m.in. ustalają lokalizację stref zieleni osiedlowej i zieleni wysokiej, dopuszczają lokalizację dojeżdż i dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, placów zabaw i gier, zakazują natomiast lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej (z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej), stanowisk postojowych w strefach zieleni, stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów i salonów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, blacharni oraz tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem m.in. obiektów związanych z urządzaniem imprez okolicznościowych, ogródków gastronomicznych na poszczególnych terenach, obiektów kultury i sztuki, stróżówki na terenie KDWpp).

17. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu m.in. ustalają zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, ochronę istniejących drzew, z dopuszczeniem usunięcia w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną, z jednoczesnym wymogiem przesadzenia lub wprowadzenia

nowych nasadzeń, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania zieleni osiedlowej oraz drzew zlokalizowanych na terenie ZP i w strefach zieleni wysokiej.

Ponadto zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

W zakresie retencji dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, w tym: rowów i niecek bioretencyjnych, zbiorników retencyjnych, rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, ogrodów deszczowych. Dopuszczono również stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych na terenie ZP oraz miejsc postojowych na pozostałych terenach. W planie zawarto ustalenia w zakresie wymagań dotyczących komfortu akustycznego. Będą one 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. Przy wyznaczaniu minimalnego normatywu parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wzięto w planie pod uwagę również potrzeby osób niepełnosprawnych. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez określenie parametrów obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazano lokalizacji budynków na terenie ZP oraz na terenach dróg KD-GP, kx i KDW. Ponadto plan ustala konieczność uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica.

19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym. Określono minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz dla rowerów. W planie dopuszczono stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu. Plan nie wyznacza nowych dróg dla samochodów, jedynie przejście piesze łączące ulicę Rylejewa z terenem parku. Oznaczone tereny komunikacyjne i zapisy zawarte w uchwale w znacznej części nawiązują do stanu istniejącego.

20. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które dotyczą powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienia dostępu do sieci, a także umożliwienia zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczona jest również możliwość prowadzenia robót budowlanych w ramach sieci infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

21. Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę fakt, że obejmuje on obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i służyć ma przede wszystkim ochronie tego założenia urbanistycznego. Linie zabudowy wyznaczone w planie odzwierciedlają istniejące zagospodarowanie, a wyznaczone strefy zieleni osiedlowej oraz zieleni wysokiej ograniczają dogęszczanie obszaru planu nową zabudową. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów czy linie zabudowy, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia. W związku z tym na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

22. 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 dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie 4 625 000 zł, wynikający ze sprzedaży miejskich nieruchomości.

23. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 27 września 2019 r. do 18 października 2019 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 – 26 września 2019 r. oraz 3 marca 2022 r. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały szczegółowo przeanalizowane. Ponadto, w celu zachowania zasady jawności i transparentności, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do

sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

24. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w terminie od 24 listopada 2022 r. do 15 grudnia 2022 r. uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia. W wyniku otrzymania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w planie zmieniono przeznaczenie terenu zabudowy usługowej (3U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U), wprowadzono teren publicznego ciągu pieszego (kx), strefę podwyższenia zabudowy na terenie 2U – jako akcent wysokościowy, orientacyjną lokalizację rzędu drzew na terenie 2U przy granicy z terenem kx, zweryfikowano przebieg i wprowadzono nowe ciągi piesze, zweryfikowano nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MW, wprowadzono zapis w celu ochrony naturalnego ukształtowania terenów oraz zweryfikowano zapis umożliwiający zachowanie i przebudowę istniejących budynków, wykluczając możliwość umniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. Niezbędne poprawki naniesiono również w „Prognozie oddziaływania na środowisko”.

25. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 września do 27 października 2023 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 10 października 2023 r. Na tym etapie projekt planu miejscowego udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 10 listopada 2023 r., nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Poznania przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz załącznikami.

26. 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.

27. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Przyjaźni – część północna” A w Poznaniu umożliwi:

- 1) utrwalenie skończonej struktury urbanistycznej osiedla, ochronę obecnego zagospodarowania modernistycznego osiedla blokowego poprzez przeciwdziałanie nadmiernemu zwiększaniu intensywności zabudowy i wprowadzaniu funkcji kolidujących,
 - 2) ochronę parku im. W. Czarneckiego,
 - 3) ochronę terenów zieleni, w tym zieleni osiedlowej,
 - 4) ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego na danym terenie,
 - 5) wydawanie decyzji administracyjnych precyzyjnie określających sposób zagospodarowania przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.
28. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz