

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XCVI/1851/VIII/2024**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 16 stycznia 2024r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” część A1 w Poznaniu.**

1. Na podstawie uchwały Nr XVII/186/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r. przystąpiono do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” w Poznaniu. Zgodnie z postanowieniem z narady Prezydenta Miasta Poznania z Zastępcami (nr 141/VI/26/2013) z 27 czerwca 2013 r. i §3 uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, plan został podzielony na 6 części. Powodami podziału były zróżnicowane uwarunkowania poszczególnych części, koszty wykupu terenów pod lokalizację nowego przebiegu ulicy św. Wawrzyńca oraz trudne do przewidzenia skutki wyburzeń i zmian na terenach poprzemysłowych.

Kolejny podział dotyczący części A miejscowego planu „Jeżyce – Północ część A” w Poznaniu nastąpił na skutek decyzji Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania Bartosza Gussa z 22 sierpnia 2022 r. Projekt miejscowego planu podzielono na „Jeżyce – Północ część A1” i „Jeżyce – Północ część A2”. Podział wynikał ze stanowiska Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, wyrażonego w ramach równolegle prowadzonej procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie alei Wielkopolskiej” – część A, które dotyczyło nieruchomości położonych pod wiaduktem kolejowym w ciągu ulic Kościelnej i Nad Wierzbakiem.

2. Obszar objęty planem stanowi północny fragment osiedla Jeżyce i obejmuje przede wszystkim zrealizowaną w 2021 roku nową ulicę św. Wawrzyńca. Powierzchnia planu wynosi 8,8 ha. Przedmiotowy teren położony jest między ulicą Kościelną, ulicą św. Wawrzyńca, ulicą Stefana Żeromskiego a nasypem torów kolejowych PKP.

3. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, ochrona istniejącej zieleni, budynków posiadających szczególne wartości kulturowe oraz określenie parametrów zabudowy dla nieruchomości położonych między nową i starą ulicą św. Wawrzyńca.

4. Na obszarze objętym opracowaniem występują głównie tereny drogowe i kolejowe. Pozostałe działki częściowo są niezagospodarowane i porośnięte roślinnością lub wykorzystywane jako parking, a częściowo są zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub usługowymi. Na obszarze planu znajdują się również fragmenty terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

5. Teren planu obejmuje fragment historycznej dzielnicy Jeżyce, stanowiący fragment „Zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania”, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A239 decyzją z dnia 6 października 1982 r. Szczególne wartości zabytkowe na tym terenie posiada zespół Zagrody Bamberskiej przy ulicy Kościelnej 43, wpisany do rejestru zabytków pod nr. A363 decyzją z dnia 15 czerwca 1992 r.

6. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Realizacja nowych inwestycji uzupełni istniejącą i powstającą zabudowę zgodnie z uchwalonymi planami zagospodarowanie dla Jeżyc. Ustalenia planu pozwalają racjonalnie kształtować przestrzeń i współtworzyć harmonijny krajobraz miasta. Potencjalna nowa zabudowa na działkach niezabudowanych uzupełni kwartał terenu pomiędzy starą i nową ulicą św. Wawrzyńca, a zagospodarowanie kwartału uzupełni wyznaczony teren zieleni urządzonej, chroniący jednocześnie istniejące drzewa na obszarze opracowania. Drugi wyznaczony teren zieleni ma na celu ochronę historycznego kształtu „wrzeczona” ulicy Kościelnej. Ochronie krajobrazu służą również zakazy dotyczące lokalizacji m.in.: jednokondygnacyjnych obiektów usługowych, jednokondygnacyjnych garaży naziemnych, stacji konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem ogródków gastronomicznych, wiat przystankowych oraz kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej), nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, klimatyzatorów, wentylatorów, instalacji teletechnicznych w sposób widoczny od strony dróg publicznych.

7. Ustalenia planu zachowują układ powiązań komunikacyjnych, umożliwiając właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego oraz zapewniając dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Poprawiają także dostęp do terenów położonych za nasypem torów kolejowych PKP poprzez poszerzenie połączenia ulicy Kościelnej z ulicą Nad Wierzbakiem oraz wskazanie strefy lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszego pod torami kolejowymi łączącego Jeżyce z Sołaczem.

8. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę i mających wyznaczone linie zabudowy plan wprowadza szczegółowe ustalenia w zakresie wymaganych parametrów

i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalnej powierzchni zabudowy działek budowlanych, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jaka musi zostać zachowana w obrębie poszczególnych działek budowlanych, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, intensywności zabudowy działek budowlanych, a także maksymalnej wysokości obiektów budowlanych i kształtu połaci dachowych. Poza wyszczególnionymi powyżej terenami wyznaczono również tereny: zieleni urządzonej, elektroenergetycznej infrastruktury technicznej, dróg publicznych, kolei oraz tereny zabudowy obejmujące fragmenty działek poza liniami zabudowy. Z tego względu nie określono dla nich parametrów dotyczących budynków.

9. 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 wynikające z priorytetów, w tym m.in. cel „Zielone, mobilne miasto” polegający na uczynieniu Poznania miastem z łatwo dostępnymi dla wszystkich terenami oraz przyjaznym dla środowiska zrównoważonym transportem, a także cel „Przyjazne osiedla” dotyczący zapewnienia mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter oraz wspierania rewitalizacji i tworzenia nowych otwartych przestrzeni publicznych.

10. Procedura opracowania miejscowego 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 miejscowego planu miejscowego, przyjęto następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- kdG.4 – terenu transportu,
- kk.6 – teren kolejowy.

Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze funkcjonalnego śródmieścia.

11. W trakcie procedury formalno-prawnej opracowania miejscowego planu 11 lipca 2023 r. przyjęte zostało uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

W tym studium, w granicy miejscowego planu przyjęto następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- ZP – tereny parków i inne tereny zieleni urządzonej,

- kdZ – drogi zbiorcze,
- kdL – drogi lokalne istotne dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego,
- kk – kierunkowe trasy tramwajowe – poza drogowym układem podstawowym.

Cały obszar objęty planem położony jest na obszarze śródmieścia, obszarze wpisanym do rejestru zabytków, pomnik historii i park kulturowy, oraz obszarze zdegradowanym.

Ustalenia planu pozostają zgodne z obowiązującym studium, nie naruszają jego zapisów i umożliwiają realizowanie głównych założeń polityki przestrzennej miasta.

12. Zapisy miejscowego planu pozwalają na:

- jednoznaczne ustalenie sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie obszarów podlegających zagospodarowaniu (z zachowaniem ładu przestrzennego), które będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych,
- podniesienie jakości przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, m.in. przez zabezpieczenie odpowiedniego udziału zieleni,
- określenie rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu m.in. zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Plan zapewnia zachowanie i uzupełnienie zieleni na terenach ZP. Ponadto wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska przyrodniczego będzie miała ochrona drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową ważne będą: wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń, zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni drzewami, krzewami lub zielenią niską w wyznaczonych strefach zieleni oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia. Plan ustala również ochronę zieleni na terenach przeznaczonych pod zabudowę poprzez wskazanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej.

14. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, plan uwzględnia ochronę:

- fragmentu „Zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania” (wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.),
- fragmentu dzielnicy willowo-parkowej Sołacz wpisanej do rejestru zabytków pod nr. 244 decyzją z dnia 19 stycznia 1983 r.,

- zespołu Zagrody Bąbarskiej przy ulicy Kościelnej 43 wpisanej do rejestru zabytków pod nr. A363 decyzją z dnia 15 czerwca 1992 r.,
- budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- schronu, do którego wejścia zostały wskazane na rysunku planu.

15. Plan określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, zachowując zespół urbanistyczny. Szczegółowo określone zasady umożliwiają zagospodarowanie terenów przy jednoczesnym zapewnieniu im prawidłowej dostępności komunikacyjnej, a także obsługę zabudowy elementami infrastruktury technicznej. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej dostosowano układ komunikacyjny do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. Poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych oraz terenów zieleni miejscowy plan stwarza optymalne warunki do korzystania z przestrzeni miejskiej.

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 zapewniać będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

17. Sporządzenie miejscowego planu jest także 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.

18. Na obszarze planu struktura własności jest zróżnicowana. Większość nieruchomości jest własnością Miasta Poznania lub Skarbu Państwa. Część działek stanowi własność prywatną lub spółek handlowych.

19. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto umożliwia rozwój infrastruktury technicznej poprzez powiązanie jej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Plan dopuszcza również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Obecnie obszar planu zaopatrzony jest w niezbędne do funkcjonowania istniejącej i projektowanej zabudowy sieci infrastruktury. Konieczne uzupełnienia wiążą się z ewentualną modernizacją sieci, co dopuszczono w zapisach planu. Jednocześnie plan zabezpiecza przebieg m.in. takich elementów infrastruktury jak monitoring i telekomunikacja.

20. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone przez właściwe organy wojskowe we wnioskach złożonych do planu.

21. Na terenie objętym planem miejscowym, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych, nie występują grunty leśne, w związku z czym nie było obowiązku występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu;
- uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z występowania terenów zamkniętych, wskazanych na rysunku planu;
- uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, których orientacyjny zasięg jest pokazany na rysunku planu;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia,
- uwzględnienie ograniczeń w zakresie lokalizacji zjazdów z terenów KD-L, wynikających z ich klasy.

23. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala w obrębie poszczególnych terenów dróg publicznych oraz terenów zieleni urządzonej stosowanie jednorodnych nawierzchni i oświetlenia.

24. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan umożliwia przebudowę istniejących dróg. Pozwoli to na właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego, prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego oraz zapewni dogodne połączenia piesze i rowerowe. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan ustala zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach. Ponadto dopuszcza roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, tym samym zapewnia dostęp m.in. do sieci wodociągowej, energetycznej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. W planie ustalono tereny zieleni urządzonej, określono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz

wyznaczono strefy zieleni. Zapewni to dogodny dostęp do terenów rekreacyjnych, zmniejszy intensywność zabudowy oraz poprawi jakość powietrza poprzez właściwe warunki przewietrzania.

25. Miejscowy plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy określające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W planie dopuszczono przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 2,0 m przez takie części i elementy budynków jak m.in. pochylnie oraz urządzenia dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo dopuszcza się lokalizację innych niż wskazane planem elementów układu komunikacyjnego. W miejscowym planie uwzględniono oczekiwania osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia spełniające wymogi określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

26. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości. Plan umożliwi 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 zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

27. Na każdym etapie procedury zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z planu oraz sposób rozstrzygnięcia wniosków. W celu zachowania zasady jawności w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

28. W ramach sporządzanego planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponadto zgodnie z przepisami odrębnymi opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych” uchwalenia planu.

„Prognoza oddziaływania na środowisko” wykazała, uwzględniając obecny stan i charakter poszczególnych komponentów środowiska w granicach przedmiotowego obszaru, a także skalę oddziaływań związanych z inwestycjami budowlanymi i infrastrukturalnymi, że pełna i docelowa realizacja wszystkich ustaleń planu nie będzie stanowiła przyczyny pojawienia się oddziaływań mających znacząco negatywny wpływ na środowisko.

W „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu” wskazano konieczność wykupu gruntów na cele publiczne (drogi i zieleni) oraz koszt wykupu i rozbiórki budynków. Wykonane

obliczenia (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w wysokości 481 000 zł.

29. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 20 października 2011 r. do 16 listopada 2011 r., zebrane zostały wnioski do planu. Podczas procedury planistycznej do planu Jeżyce – Północ wpłynęło 55 wniosków. W ramach konsultacji społecznych w czasie opracowywania planu „Jeżyce – Północ” zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami: 20 października 2011 r. oraz 24 września 2013 r. Pierwsze odbyło się na etapie zbierania wniosków, drugie miało na celu wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w planie. W tym czasie omówiony został cały plan „Jeżyce – Północ”, a mieszkańcy potwierdzili konieczność ochrony i uzupełnienia zieleni w ciągu istniejących dróg, ochrony obszaru planu przed zabudową handlu wielkopowierzchniowego oraz niedopuszczania wtórnych podziałów działek.

30. 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 19 kwietnia 2023 r. do 19 maja 2023 r. został przedstawiony do zaopiniowania i uzgadniania. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, a następnie został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

31. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia 2023 r. do 15 września 2023 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na jej stronie internetowej. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 24 sierpnia 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 29 września 2023 r., wpłynęło 12 uwag. Prezydent Miasta Poznania 12 października 2023 r. oraz 7 grudnia 2023 r. postanowił uwzględnić 4 uwagi, nie uwzględnić w części 2 uwagi oraz odrzucić 6 uwag w całości.

Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

32. 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.

33. 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:



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

34. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ” – część A1 w Poznaniu umożliwi ochronę wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych tego miejsca, wyznaczy tereny zieleni urządzonej, ustali zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz określi zasady funkcjonowania infrastruktury i układu komunikacyjnego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.