

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XCVIII/1892/VIII/2024
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 5 marca 2024r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Umultowo Wschód – rejon ulicy Jasne Błonie” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 1,87 ha. Położony jest w północno-wschodniej części Poznania, na Umultowie, w kwartale pomiędzy ulicami: Jasne Błonie, Uroczą, Kopcową i Naramowicką.
2. Sporządzenie planu miejscowego zostało wywołane uchwałą Nr LXIX/1241/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Umultowo Wschód – rejon ulicy Jasne Błonie” w Poznaniu.
3. Na terenie objętym uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Morasko – Radojewo – Umultowo” – Umultowo Wschód część A w Poznaniu, zatwierdzony uchwałą Nr XXXV/510/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2012 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielk. dnia 9 września 2012 r., poz. 3756).
4. Do prac nad planem przystąpiono na wniosek osoby fizycznej dotyczący przesunięcia linii zabudowy w taki sposób, aby była ona zgodna z budynkiem znajdującym się na sąsiedniej działce nr 20/4, ark. 01, obr. 50, z dopuszczeniem możliwości lokalizowania zabudowy bliźniaczej.
5. Ustalenia planu wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), w której sformułowano cel główny „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym cel „Przyjazne osiedla” polegający m.in. na zapewnieniu wysokiej jakości lokalnej oferty sportowo-rekreacyjnej.
6. Ustalenia planu nie naruszają 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. W Studium,

w granicach obszaru sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazano następujące tereny:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; uzupełniający kierunek przeznaczenia – zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
- kdG – tereny dróg – układ podstawowy – droga główna,
- kdL – tereny dróg – układ podstawowy – droga lokalna.

Na granicy planu od strony południowej wyznaczono łącznik zieleni w ciągu ulicy Kopcowej.

7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Umultowo Wschód – rejon ulicy Jasne Błonie” w Poznaniu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, będącej załącznikiem do uchwały Nr LXXII/1337/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. „Analiza...” dopuszcza możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

8. Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 20/5, ark. 01, obr. 50, z uwzględnieniem zabudowy istniejącej na sąsiedniej działce. Przesunięcie linii zabudowy oraz dopuszczenie lokalizacji zabudowy bliźniaczej pozwoli na racjonalne wykorzystanie powierzchni działki niezabudowanej. W granicach planu uwzględniono również fragment ulicy Naramowickiej, dla której zweryfikowano szerokość pasa drogowego w związku z projektem trasy tramwajowej w ulicy Zagajnikowej.

9. Wykonanie planu pozwoli uzupełnić zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy Umultowo, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz zasad ochrony środowiska odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju. Plan obejmuje obszar w znacznej części już zagospodarowany. W zakresie przeznaczenia terenu jego zapisy utrzymują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) z uzupełnieniem jej o nowy teren –

teren zieleni urządzonej (ZP) – w celu pozostawienia istniejącego w tym miejscu placu zabaw. Zachowano również teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (IE), częściowo w tym samym miejscu, w którym obowiązujący od 2014 r. plan ustalił dotychczasowy teren infrastruktury – elektroenergetyki (2E).

10. Opracowanie nie wyznacza nowych dróg, lecz uwzględnia istniejącą sieć uliczną, minimalizując tym samym transportochłonność układu przestrzennego. Przyjęte w projekcie planu zagospodarowanie uwzględnia wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne. Ze względu na położenie w sąsiedztwie ulic układu podstawowego oraz projektowaną trasę tramwajową, zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Dodatkowo ustalenia w zakresie ciągów pieszych i rowerowych zapewnią łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

11. Przy określaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. Tereny w granicach planu stanowią w przeważającej części grunty osób prywatnych, pozostałe działki są własnością Miasta Poznania. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne oraz uwzględniając wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

12. Teren objęty planem położony jest poza: wykazanymi formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody, obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych, jak również obszarami wymagającymi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

13. Zgodnie z ewidencją użytków w granicach opracowywania występują w przeważającej części tereny mieszkaniowe i zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy. Działki niezagospodarowane zostały sklasyfikowane jako grunty orne, a tereny komunikacji drogowej publicznej znajdują się na działkach określonych jako tereny komunikacyjne – drogi.

14. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu dopuszczają lokalizację zabudowy w granicach maksymalnie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z możliwością przekroczenia ich maksymalnie o 1,5 m przez części i elementy budynków, tj.: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, wiatrołapy, pochylne oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo w planie dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej już zabudowy o wyższych parametach, niż ustala plan „Umultowo Wschód – rejon ulicy Jasne Błonie” w Poznaniu, jak również lokalizację kondygnacji podziemnych, wiat przystankowych komunikacji zbiorowej i kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe oraz tablic informacyjnych. Zakazano

natomiast lokalizacji m.in. tymczasowych obiektów budowlanych (z określonymi wyjątkami) oraz nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

15. W zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu przeznaczanego do zabudowy oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będą miały zapisy dotyczące zapewnienia wymagań dotyczących komfortu akustycznego, zakazu stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe oraz kształtowania zieleni, takie jak zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym lub zabudową – dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. (w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń drzew na działce budowlanej lub terenie, a w wypadku usunięcia na terenach komunikacji wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń drzew na terenie pod warunkiem, że nie koliduje to z elementami układu komunikacyjnego oraz infrastrukturą techniczną). Dodatkowo ustalono orientacyjne lokalizacje rzędów drzew, z uwzględnieniem możliwości zachowania istniejących zjazdów w granicy terenu KDL.

W zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych) ustalono dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne. Dopuszczono także stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu użytkowników terenu, oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców w tej części miasta.

16. Ustalenia wprowadzone w planie są zgodne z zasadami uniwersalnego projektowania dzięki wyznaczeniu szerokości i przebiegu drogi oraz określeniu parametrów obiektów budowlanych, uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizującego bariery architektoniczne i umożliwiającego oraz ułatwiającego dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W planie wzięto pod uwagę 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.

17. W planie zamieszczono zapisy dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalając m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników, w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, czy też normatyw parkingowy dla samochodów. Liczbę stanowisk postojowych dla samochodów na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono po przeanalizowaniu wielkości dostępnego terenu oraz istniejącego i planowanego zagospodarowania. Dopuszczono rezygnację ze stanowisk postojowych dla drobnych usług, rzemiosła, handlu i gastronomii, o powierzchni mniejszej lub równej 100 m², które zlokalizowane będą w odległości nieprzekraczającej 500 m od przystanku tramwajowego.

18. W planie znalazły odzwierciedlenie potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej. Przyjęto powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, a także zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczono również roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów zabudowy, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału (z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej), plan ustala minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowych działek budowlanych, a także kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego.

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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan uwzględnia wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono także ograniczenia wynikające z przebiegu planowanego kolektora deszczowego, a także zakazano lokalizacji budynków na terenie ZP i terenach komunikacji drogowej publicznej.

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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty 502 600,00 złotych, wynikający z wykupu terenu pod drogi publiczne, kosztów budowy jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej oraz wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

23. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem, podczas I konsultacji społecznych zorganizowano 5 września 2022 r. spotkanie z mieszkańcami. Przedstawiono na nim uwarunkowania dotyczące projektu planu oraz w ustawowym terminie (od 5 do 26 września 2022 r.) zebrano wnioski dotyczące przedmiotowego obszaru. Na II konsultacjach, które odbywały się od 23 czerwca do 7 lipca 2023 r., zaprezentowano założenia projektowe, a następnie zebrano opinie. Wszystkie zgłoszone kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały szczegółowo przeanalizowane. Ponadto w celu zachowania zasady jawności i transparentności procedur planistycznych, zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

24. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi projektu planu, w terminie od 20 września do 20 października 2023 r., uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia, w wyniku których wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

25. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 listopada do 22 grudnia 2023 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 11 grudnia 2023 r. Na tym etapie projekt został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 5 stycznia 2024 r., wpłynęło 1 pismo, zawierające łącznie 16 uwag. Prezydent Miasta Poznania 18 stycznia 2024 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu wszystkich uwag. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Poznania przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag.

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 „Umultowo Wschód – rejon ulicy Jasne Błonie” w Poznaniu umożliwi:

- realizację inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 20/5, ark. 01, obr. 50, z uwzględnieniem zabudowy istniejącej na sąsiedniej działce,
- dopuszczenie lokalizowania zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- weryfikację szerokości pasa drogowego pod kątem możliwości realizacji trasy tramwajowej na Umultowo.

28. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.