

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR VIII/110/IX/2024**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 24 września 2024r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce-Północ” – część A2 w Poznaniu.**

1. Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce-Północ” w Poznaniu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVII/186/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r. Następnie, zgodnie z postanowieniem z narady 27 czerwca 2013 r. (nr 141/VI/26/2013) Prezydenta Miasta Poznania z zastępcami, projekt planu został podzielony na sześć 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 przemysłowych.

2. Kolejny podział wyodrębnionego miejscowego planu „Jeżyce-Północ” – część A w Poznaniu nastąpił, zgodnie z decyzją Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania Bartosza Gussa z 22 sierpnia 2022 r., na „Jeżyce-Północ” – część A1 i „Jeżyce-Północ” – część A2. Podział wynikał ze stanowiska Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, wyrażonego w ramach równoległe 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.

3. Obszar objęty planem stanowi fragment śródmiejskiej dzielnicy Jeżyce. Jego powierzchnia wynosi 0,24 ha. Obejmuje przede wszystkim teren pasa drogowego ulicy Kościelnej (w rejonie skrzyżowania z ulicą św. Wawrzyńca), a także niewielki, niezagospodarowany teren, sąsiadujący z ulicą św. Wawrzyńca, stanowiący część nasypu kolejowego. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa, jedynie w jego południowo-wschodnim narożniku znajduje się fragment budynku. Budynek ten jest położony na terenie drogi publicznej i docelowo zostanie przeznaczony do rozbiórki.

4. Teren planu obejmuje fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.

5. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zachowanie układu komunikacyjnego gwarantującego połączenie tej części miasta z terenami sąsiednimi oraz wprowadzenie ustaleń dotyczących sieci infrastruktury technicznej.

6. Ustalenia planu zachowują czytelny układ powiązań komunikacyjnych. Dodatkowo wskazują zamknięte tereny kolejowe.

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 formułuje cel główny i cele szczegółowe wynikające z priorytetów, m.in. „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym m.in. cel „Zielone, mobilne miasto”, w ramach którego należy uczynić Poznań miastem z łatwo dostępnymi dla wszystkich terenami oraz przyjaznym dla środowiska zrównoważonym transportem.

8. Stosownie do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zapisy planu miejscowego są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Teren planu położony był na obszarze, dla którego Studium określiło kierunek zagospodarowania przestrzennego jako teren kdZ.5, tj. teren transportu. Cały obszar objęty planem położony był w obszarze funkcjonalnego śródmieścia oraz w strefie zachodniego klina zieleni.

9. W trakcie opracowywania 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 granicach planu, określono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- kdZ – drogi zbiorcze,
- kk – tereny kolejowe.

Teren objęty planem położony jest w części na obszarze śródmieścia oraz w całości na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, pomnika historii i parku kulturowego, a także obszarze zdegradowanym. W granicy wskazano także lokalizację łącznika zieleni i ważnego obiektu inżynierskiego.

10. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na:
- jednoznaczne ustalenie przeznaczenia przestrzeni,
  - podniesienie jakości zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej z obszarem opracowania, m.in. przez zabezpieczenie odpowiedniego połączenia komunikacyjnego z pozostałą częścią miasta oraz dopuszczenie możliwości rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej,
  - określenie rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.
11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu m.in. ustalają zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Ponadto wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni. W planie ustalono zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń, przy czym na terenach kk nowe nasadzenia drzew dopuszcza się jedynie pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń służących retencji lub zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych. Ponadto w zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan dopuszcza stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych.
12. 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.), który objęty jest granicą planu. Ustala też ochronę obiektu budowlanego (przepustu kolejowego w ciągu ulic Kościelnej i Nad Wierzbakiem), wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu.
13. Plan określa sposób zagospodarowania terenów. Szczegółowo określone zasady umożliwiają zagospodarowanie terenów przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowej dostępności komunikacyjnej, a także obsługę zabudowy, zlokalizowanej poza granicami planu, elementami infrastruktury technicznej. Poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stwarza optymalne warunki do korzystania z przestrzeni miejskiej.
14. Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez umożliwienie przeprowadzenia w drogach publicznych transportu. Ponadto poprzez ustalenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych plan zapewni łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

15. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce-Północ” – część A2 w Poznaniu 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.

16. Przedmiotowe nieruchomości w granicy planu obejmują tereny dróg publicznych stanowiące własność Miasta Poznań i Skarbu Państwa we władaniu Miasta Poznania oraz tereny kolejowe stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym.

17. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej. Umożliwia jej rozwój poprzez powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Plan dopuszcza również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Obecnie obszar planu zaopatrzonej jest w niezbędne 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. Plan w czasie sporządzania uzyskał wnioski i opinie od poszczególnych gestorów sieci. Ich postulaty zostały wzięte pod uwagę, np. ustalono możliwość lokalizacji sieci monitoringu wizyjnego.

18. 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 oraz na etapie uzgadniania.

19. 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.

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

- zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych;
- zakaz lokalizacji schodów lub pochylni, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze terenów drogi publicznej lub terenów kolei;
- uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu 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 plan;

- 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.

21. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchni w obrębie poszczególnych terenów dróg publicznych.

22. 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.

23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami poprzez dopuszczenie lokalizacji innych niż wskazane planem elementów układu komunikacyjnego oraz umożliwienie lokalizacji pochylni służących obsłudze terenów drogi publicznej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia spełniające wymogi określone w zarządzeniu Nr 817/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

24. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

25. 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 infrastrukturalnymi, że pełna i docelowa realizacja wszystkich ustaleń planu „Jeżyce-Północ” – część A2 w Poznaniu nie będzie stanowiła przyczyny pojawienia się oddziaływań mających znacząco negatywny wpływ na środowisko.

„Prognoza skutków finansowych” wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie -694 000 zł. Na kwotę tę składają się: wykup i rozbiórka budynków położonych na terenie oznaczonym jako KD-Z (teren drogi publicznej klasy zbiorczej) oraz budowa chodnika i ścieżki rowerowej.

26. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 20 października 2011 r. do 16 listopada 2011 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach procedury planistycznej do planu „Jeżyce-Północ” wpłynęło 55 wniosków. W ramach konsultacji społecznych, w czasie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce-Północ” w Poznaniu, 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 niedopuszczanie wtórnych podziałów działek.

27. Na każdym etapie procedury zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z planu, 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. 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 13 marca 2024 r. do 12 kwietnia 2024 r. został przedstawiony do zaopiniowania i uzgadniania. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.

29. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 czerwca 2024 r. do 5 lipca 2024 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na jej stronie internetowej. Dyskusja publiczna nad przyjętymi

w nim rozwiązaniami odbyła się w formie zdalnej 18 czerwca 2024 r. W ustawowym terminie, tj. do 19 lipca 2024 r., wpłynęło 19 uwag. Prezydent Miasta Poznania 8 sierpnia 2024 r. postanowił uwzględnić w części jedną uwagę, natomiast pozostałe odrzucić w całości. Uwzględnienie uwagi nie wymagało ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

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

31. 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 państwowym systemie odniesień przestrzennych.

32. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce-Północ” – część A2 w Poznaniu umożliwi ochronę wartości historycznych i kulturowych tego miejsca, ustali zasady zagospodarowania terenów, funkcjonowania infrastruktury i układu komunikacyjnego.

33. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz