

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LII/971/VIII/2021
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 28 września 2021r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” Radojewo Zachód część C w Poznaniu.**

1. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w północnej części Poznania, na terenie dzielnicy Stare Miasto, w obrębie Radojewo, w rejonie ulic: F. Jaškowiaka, Radojewo, Arnikowej i Celichowskich. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi około 32 ha.

2. Obszar opracowania stanowi w większości tereny niezabudowane, zajęte przez użytki rolne. W części wschodniej, wzdłuż ul. Arnikowej znajduje się intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy grupowej. Na południe od niej, w kierunku ul. F. Jaškowiaka, teren został podzielony na działki, na części których zlokalizowano kilka budynków mieszkalnych wolno stojących. Cały obszar położony jest w otoczeniu północnego klina zieleni miasta Poznania. Południową granicę opracowania stanowi ul. F. Jaškowiaka będąca jedną z podstawowych elementów układu drogowego istotnych dla systemu komunikacyjnego tej części miasta Poznania. Przez południowo-zachodni fragment planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV.

3. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXVII/203/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 9 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” w Poznaniu. Na podstawie upoważnienia wynikającego z § 1 ust. 4 dla poszczególnych obszarów może następować odrębne opracowywanie i uchwalanie częściowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Głównym celem przedmiotowego planu miejscowego jest racjonalne zaplanowanie osiedla domów jednorodzinnych o parametrach i wskaźnikach zabudowy zapewniających właściwą ochronę sąsiadujących terenów zieleni, wchodzących w skład północnego klina zieleni miasta Poznania.

4. Obszar objęty planem, który stanowi uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, ma dostęp do układu komunikacyjnego oraz częściowo jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, jest predysponowany do kontynuowania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. To rozwiązanie uwzględnia istniejące zagospodarowanie we wschodniej części opracowania, istniejącą zabudowę mieszkaniową występującą za wschodnią i zachodnią granicą planu, jednocześnie zapewniając efektywne gospodarowanie przestrzenią miasta.

5. 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, w tym m.in. „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej”, w tym cel „Przyjazne osiedla”, polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

Wyznaczając tereny dość ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów zieleni, wchodzących w skład północnego klina zieleni miasta Poznania, plan wpisuje się w priorytety przyjęte w Strategii.

6. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przyjęte uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., wskazuje dla zdecydowanej większości obszaru objętego planem wiodący kierunek rozwoju – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Kierunkiem uzupełniającym jest zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Niewielkie fragmenty obszaru planu wskazane zostały w Studium jako tereny wyłączone z zabudowy o kierunkach zagospodarowania:

- 1) ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem,
- 2) ZO* – tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni;
- 3) kdZ i kdL – tereny dróg układu podstawowego.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w Studium.

7. Głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów obecnie niezagospodarowanych, poprzez określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych. Plan wprowadza przekształcenia na terenach niezagospodarowanych, częściowo kontynuując dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, położonych w obszarze miasta, o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Stanowi zatem uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w opisywanym rejonie miasta. Ze względu na to oraz wymagania ładu przestrzennego ustalono dla większości obszaru objętego planem funkcję mieszkaniową jednorodziną (tereny MN). Uwzględniono tym samym efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, wynikające z możliwości wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do infrastruktury drogowej. Wschodnia część opracowania (rejon ul. Arnikowej) położona jest w zasięgu 500 m od najbliższych przystanków komunikacji autobusowej, zlokalizowanych przy ul. Radojewo. Zachodnia część obszaru objętego planem, na której planowana jest całkowicie nowa zabudowa, w skrajnym przypadku położona jest w odległości aż 1500 m od najbliższego przystanku autobusowego. W związku z powyższym w ul. F. Jaśkowiaka planowana jest komunikacja autobusowa, co zostało uwzględnione poprzez ustalenie odpowiedniej szerokości oraz zagospodarowania terenu KD-Z.

W centralnej części nowego osiedla mieszkaniowego wyznaczono teren zieleni urządzonej (ZP), który służyć ma przede wszystkim jako przestrzeń wspólna, integrująca mieszkańców tego obszaru. Uzupełnieniem planowanej funkcji mieszkaniowej są dwa tereny zabudowy usługowej (U), wyznaczone w rejonie planowanego skrzyżowania ul. F. Jaśkowiaka oraz nowej ulicy klasy zbiorczej (położonej poza granicami planu). Ponadto w granicach planu miejscowego wyznaczono teren lokalizacji funkcji oświatowej (UO), o powierzchni umożliwiającej powstanie nowego obiektu szkolno-przedszkolnego, który będzie służyć istniejącym i przyszłym mieszkańcom Radojewo oraz Moraska. W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych w planie wyznaczono zupełnie nowy system dróg publicznych i wewnętrznych, który podłączony został do drogi klasy zbiorczej ul. F. Jaśkowiaka (KD-Z).

8. Uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe, dla terenów MN, U i UO ustalono szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania, mające na celu optymalne kształtowanie ładu przestrzennego przedmiotowego rejonu Poznania. W tym celu ustalono również kolorystykę i geometrię dachów oraz kolorystykę elewacji budynków. Plan zakazuje ponadto lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak budynki pomocnicze wykonane z blachy i nowe napowietrzne sieci infrastruktury technicznej oraz szczegółowo określa ograniczenia oraz zasady lokalizacji: ogrodzeń, urządzeń reklamowych i szyldów.

W celu właściwej ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazano na rysunku planu orientacyjne lokalizacje obszarów występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Do planu wprowadzono także szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, mających ograniczyć negatywne oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz wymagania ochrony zdrowia. Zaopatrzenie w wodę pitną będzie zapewnione dzięki planowanej w granicach terenu KD-Z magistrali wodociągowej oraz istniejącej sieci wodociągowej w ulicach: F. Jaśkowiaka, Radojewo i Arnikowej, co powinno być gwarancją dostarczenia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dopuszczone na obszarze całego planu miejscowego ciągi piesze lub rowerowe wraz z ciągami dopuszczonymi w sąsiednim mpzp obszarze „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. F. Jaśkowiaka zapewnią łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w granicach opracowania oraz w obrębie klinów zieleni miasta Poznania.

Ustalając docelowy przebieg dróg oraz wyznaczając minimalny normatyw parkingowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględniono również potrzeby osób z niepełnosprawnościami, a tym samym zasady projektowania uniwersalnego.

Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę tylko te tereny, które nie są jeszcze zabudowane, stanowią obecnie więcej niż jedną działkę budowlaną oraz na których linia zabudowy pozwala na inny racjonalny podział niż taki, jaki został dopuszczony w planie miejscowym. W związku z powyższym uznano, że nie wystąpiły przesłanki dla ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów U, UO oraz części terenów MN.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w planie ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto dopuszczono wszelkie roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym również sieci szerokopasmowej. W celu zabezpieczenia istniejących sieci przesyłowych ustalono uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii 220 kV i magistrali wodociągowej. Dodatkowo w planie ustalono zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy.

10. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa zweryfikowane zostało na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. Z uwagi na wnioski Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego ograniczono wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną – do 49 m od poziomu terenu.

11. Na potrzeby planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

1) „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której stwierdzono, że z uwagi na charakter i skalę inwestycji, których realizację dopuszczają ustalenia przedmiotowego projektu mpzp, przewiduje się, że zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów dotyczyć będą przede wszystkim terenów użytkowanych obecnie rolniczo (a więc terenów niezabudowanych), a przeznaczonych zgodnie z ustaleniami projektu planu pod lokalizację projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz towarzyszących jej dróg. Wprowadzenie nowej zabudowy oraz zrealizowanie licznych inwestycji w zakresie lokalnego układu drogowego oraz sieci infrastruktury technicznej związane będzie niewątpliwie z występowaniem negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi, lokalne warunki gruntowo-wodne, szatę roślinną, zwierzęta, krajobraz oraz lokalne warunki mikroklimatyczne. W celu ograniczenia skali prognozowanych, negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, jakie mogą wystąpić w konsekwencji powstania planowanych inwestycji budowlanych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych, do planu wprowadzono szereg zapisów, których wykonanie pozwoli na ograniczenie

w maksymalnie możliwym stopniu prognozowanych oddziaływań na środowisko, wynikających z ustaleń dotyczących lokalizacji planowanych inwestycji;

2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 18 mln zł. Plan będzie powodował znaczne koszty związane zarówno z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz ewentualnie pod nowy teren oświaty (UO), jak również realizacją lub przebudową dróg publicznych oraz placówki szkolno-przedszkolnej. Należy jednak podkreślić, że koszt budowy szkoły oszacowany na około 25 mln zł nie obejmuje horyzontu czasowego uwzględnionego w prognozie. Wykonanie ustaleń planu istotnie obciąży zatem finanse publiczne, a tym samym budżet Miasta. Należy jednak zaznaczyć, że część kosztów uchwalenia planu, w tym wykup gruntów pod poszerzenie ul. F. Jaškowiaka i jej budowa, będzie poniesiona niezależnie od uchwalenia planu miejscowego. Ponadto, zgodnie z prawem, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, który ma we władaniu działkę nr 44/4 przeznaczoną pod zabudowę oświatową, może w drodze umowy nieodpłatnie przekazać jednostce samorządu terytorialnego na własność nieruchomości m.in. gdy jest ona przeznaczona w mpzp na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych (m.in. w zakresie edukacji publicznej czy infrastruktury drogowej). Zatem koszty związane stricte z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego mogą być znacznie niższe niż prognozowane.

12. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Radojewo Zachód część C 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 RMP z dnia 4 września 2018 r.). Powyższa analiza wskazała w pkt 7.3, iż w celu stworzenia „przyjaznych osiedli” i zapewnienia mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli należy sporządzać plany dla terenów inwestycyjnych, pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej przy założeniu bliskości przestrzennej m.in. usług oświaty, sportu i rekreacji oraz przestrzeni publicznych, w tym również terenów zieleni.

13. W trakcie opracowywania projektu planu przeprowadzono opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi, gestorami sieci oraz Radą Osiedla Morasko-Radojewo. W ramach

konsultacji społecznych w dniu 29 listopada 2018 r. zorganizowano pozaustawowe spotkanie z mieszkańcami. Przystawiono na nim założenia projektowe. Głównym tematem poruszanym przez uczestników spotkania były kwestie intensywności zabudowy oraz rozwiązań komunikacyjnych. Po konsultacjach społecznych wpłynęła opinia Rady Osiedla Morasko-Radojewo dotycząca „wybudowania ronda, dzięki któremu zwiększy się bezpieczeństwo na drodze, a także będzie lepsza jej przepustowość”. Biorąc powyższe pod uwagę, rozważano zasadność lokalizacji skrzyżowania w formie ronda nowo planowanej drogi 4KD-D z ul. F. Jaškowiaka. Ostatecznie linie rozgraniczające dróg publicznych w tym rejonie wyznaczono w taki sposób, aby umożliwić powstanie ronda. Istotną zmianą wynikającą z ustaleń opiniowania wewnętrznego z Wydziałem Oświaty było wprowadzenie w miejscu części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu przeznaczonego do zabudowy usługowej – oświaty (teren UO), który rezerwuje się dla przyszłego obiektu szkolno-przedszkolnego. Wcześniej teren o funkcji oświatowej rezerwowano w rejonie ulic: Miętowej i Naramowickiej, jednak po wybudowaniu szkoły w rejonie ulic: Umultowskiej i Ślázowej lepszą lokalizacją, ze względu na zasięg oddziaływania, okazał się teren UO w przedmiotowym planie miejscowym.

W trakcie trwania procedury planistycznej zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu oraz sposób rozstrzygnięcia wniosków lub uwag.

14. W granicach planu, w strukturze własności nieruchomości, zdecydowanie dominują grunty prywatne. Natomiast w centralnej części planu zlokalizowana jest nieruchomość nr 44/4 będąca we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Ustalając przeznaczenie terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wynikający w większości z wniosków właścicieli, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

15. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia, w wyniku których do projektu planu i „Prognozy oddziaływania na środowisko” wprowadzone zostały niezbędne zmiany. Następnie wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 stycznia do 25 lutego 2021 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 4 lutego 2021 r. Na tym etapie projekt planu miejscowego udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 11 marca 2021 r., wpłynęło tylko 1 pismo z sześcioma uwagami, które dotyczyły przede wszystkim zmiany przebiegu układu drogowego i przesunięcia terenu ZP. Prezydent Miasta Poznania w dniu 1 kwietnia 2021 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwagi, ze względu na racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz ważenie interesu publicznego i interesu prywatnego.

Jednak w związku z potrzebą ponownego przeanalizowania parametrów zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN oraz naniesienia niezbędnych w tym zakresie poprawek w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego Rada Miasta Poznania uchwałą Nr XLVII/859/VIII/2021 z dnia 1 czerwca 2021 r. stwierdziła konieczność dokonania zmian w projekcie planu i ponowienia procedury. Biorąc to pod uwagę, projekt planu skierowany został przez Prezydenta do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 1 lipca 2021 do 29 lipca 2021 r., a kolejna dyskusja publiczna miała miejsce w dniu 13 lipca 2021 r. W nieprzekraczalnym terminie, tj. do dnia 12 sierpnia 2021 r., wpłynęły 2 pisma zawierające łącznie 3 uwagi. W dniu 26 sierpnia 2021 r. Prezydent rozstrzygnął o uwzględnieniu 2 uwag dotyczących zwiększenia procentu wycofania długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy z 25% do 50% oraz o nieuwzględnieniu 1 uwagi dotyczącej doprecyzowania, czy wyżej wymienione zwiększenie odnosi się do całej wysokości elewacji, czy do poziomu parteru. Rozstrzygnięcie Prezydenta nie wymagało kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu.

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

17. 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.

18. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Radojewo Zachód część C w Poznaniu stworzy podstawy prawne:

- 1) do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu w sposób racjonalny i kształtujący ład przestrzenny,
- 2) wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

Zapewni również prawidłową obsługę komunikacyjną terenu, a także pozwoli na stworzenie spójnego zespołu urbanistycznego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.