

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA POZNANIA
z dniar.

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 XVII/186/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r. Następnie, zgodnie z postanowieniem z narady Prezydenta Miasta Poznania z Zastępcami (nr 141/VI/26/2013) z 27 czerwca 2013 r., opracowanie projektu planu zostało podzielone na 6 części.
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. 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.
3. Obszar objęty planem stanowi fragment śródmiejskiej dzielnicy Jeżyce. Jego powierzchnia wynosi 0,24 ha. Obejmuje przede wszystkim teren pasa drogowego ul. Kościelnej (w rejonie skrzyżowania z ul. Świętego Wawrzyńca), a także niewielkie, niezagospodarowane fragmenty powierzchni, sąsiadujące z ul. Świętego Wawrzyńca, stanowiące fragment nasypu kolejowego. Na obszarze objętym projektem mpzp nie występuje zabudowa, jedynie na jego północno wschodnim narożniku znajduje się fragment budynku. Budynek ten zlokalizowany jest 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 6.10.1982 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, jak również strefę zieleni sankcjonującej istniejący stan zagospodarowania.
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 przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz.977), zapisy miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjętym uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 roku. Teren planu położony jest na obszarze, dla którego Studium określiło kierunek zagospodarowania jako teren kdZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej i kk – teren kolei.
9. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na:
 - jednoznaczne ustalenie przeznaczenia analizowanej przestrzeni,
 - podniesienie jakości przestrzeni przeznaczonej dla sąsiadującej z obszarem opracowania zabudowy mieszkaniowej, m.in. przez zabezpieczenie odpowiedniego połączenia komunikacyjnego z pozostałą częścią miasta oraz dopuszczenia możliwości rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej,
 - określenie rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.
10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu m.in. ustalają zagospodarowanie zieleni 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 zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Ponadto w zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan dopuszcza stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych.

11. 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 6.10.1982 r.), którego fragmentem jest teren objęty planem. Ustala też ochronę obiektu budowlanego (przepustu kolejowego w ciągu ulic Kościelnej i Nad Wierzbakiem), wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu.
12. 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.
13. 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.
14. Przedmiotowe nieruchomości obejmują tereny dróg publicznych stanowiące własność Skarbu Państwa we władaniu Miasta Poznania.
15. 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.

16. 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.
17. 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.
18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
- zakaz lokalizacji budynków na terenie drogi publicznej;
 - 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 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.
19. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchni.
20. 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 Prezydenta

Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

21. 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.
22. 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 mpzp „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 zlokalizowanych na terenie oznaczonym jako KD-Z (tern drogi publicznej klasy zbiorczej) oraz budowa chodnika i ścieżki rowerowej.
23. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do sporządzenia planu, 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.

24. 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.