

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 2024 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łacina - Północ - część A" w Poznaniu.**

1. Teren planu miejscowego położony jest w obszarze śródmieścia Poznania, w północnej części osiedla administracyjnego Rataje, pomiędzy ulicami Jana Pawła II i Kaliską. Zajmuje powierzchnię 7,1 ha.
2. Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany i zagospodarowany. Wzdłuż ul. Kaliskiej występują wolnostojące, niskie budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe. W centralnej części opracowania zlokalizowany jest natomiast skwer abpa Edwarda Likowskiego. Działki budowlane posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Kaliskiej. Cały obszar posiada wystarczające uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Najbliższe sąsiedztwo analizowanego fragmentu miasta stanowią: tereny usługowe (strona północno-wschodnia), osiedle mieszkaniowe Łacina – Polanka (strona południowo-wschodnia), poprzez ul. Jana Pawła II – kampus Politechniki Poznańskiej (strona zachodnia).
3. Do opracowania planu przystąpiono z uwagi na wnioski o zmianę wcześniej obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu (Uchwała Nr LVIII/757/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009 r.):
 - Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, który wskazał na ograniczoną możliwość korzystania z położonych na terenie zieleni urządzonej nieruchomości, co skutkowało roszczeniem ich właścicieli,
 - osób fizycznych w zakresie zmiany przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej lub na tereny zabudowy usługowej.
4. Opracowania planu miejscowego zainicjowane zostało Uchwałą nr XXXIII/518/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina – Północ” w Poznaniu. Na podstawie zapisu § 3 te same uchwały, zgodnie z którym opracowanie i uchwalenie planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru, Zastępca Prezydenta

Miasta Poznania, w dniu 21 września 2020 r. zdecydował o podziale projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina-Północ” w Poznaniu na dwie części:

- mpzp „Łacina – Północ – część A” w Poznaniu,
- mpzp „Łacina – Północ – część B” w Poznaniu.

5. Celem uchwalenia planu jest wprowadzenie zmian w stosunku do dotychczasowych zapisów planu „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu, który przeznaczal cały przedmiotowy obszar na teren zieleni urządzonej (1ZP), dla którego dopuszczano jedynie zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, bez prawa rozbudowy i przebudowy. Ustalenia nowego planu mają pozwolić na pełne wykorzystanie potencjału działek budowlanych w analizowanym fragmencie miasta, poprzez: wyznaczenie odpowiednich funkcji terenów, linii zabudowy oraz parametrów budynków. Mają także zminimalizować ryzyko kosztów dla miasta, wynikających z potencjalnego wystąpienia właścicieli nieruchomości z żądaniem odszkodowania na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
6. 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 w przyjętym priorytecie „Zielone, mobilne miasto” zakłada m.in. zachowanie, poprawę jakości, rozwój i łatwy dostęp do terenów zieleni, natomiast w priorytecie „Przyjazne osiedla” – zapewnienie dostępu do wysokiej jakości usług i przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni, przestrzeni rekreacyjnych i sportowych.
7. Projekt miejscowego planu został opracowany 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 przyjęto kierunek przeznaczenia – teren zabudowy usługowej (U), zlokalizowany w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia. Podczas kolejnych etapów prac planistycznych przyjęte zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.). Nowe Studium wyznacza następujące kierunki przeznaczenia dla analizowanego obszaru:
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U),
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U),
 - teren parków i inne tereny zieleni urządzonej (ZP),Ponadto cały obszar planu znalazł się w granicach obszaru śródmieścia oraz obszaru zdegradowanego, a jego część w granicach terenu i obszaru górniczego.
8. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina – Północ – część A” 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 XCVIII/1894/

VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r.). Analiza postuluje doprowadzenie do uchwalenia możliwie największej ilości sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których opracowania już przystąpiono, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

9. Teren objęty opracowaniem położony jest na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne przyjęte w planie implementują wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Uwzględniają przy tym zarówno interes publiczny ogółu mieszkańców, jakim jest przede wszystkim zachowanie, ochrona i dostęp do terenu zieleni tj. skweru abpa Edwarda Likowskiego, jak również interesy prywatne właścicieli poszczególnych działek, związane z uzyskaniem pełnego prawa do korzystania z nieruchomości, zgodnie z zaproponowanymi formami zagospodarowania. Biorąc to pod uwagę, obok wyznaczonego terenu zieleni urządzonej (ZP), na którym dopuszczono lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych czy placów zabaw, wydzielono również dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U) oraz dwa tereny zabudowy usługowej (U). Umożliwiono uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Kaliskiej nowym budynkiem na działce nr 10. W celu podkreślenia pożądanego efektu zagospodarowaniu terenu w postaci pierwszoplanowej funkcji zieleni, ustalono lokalizację budynków niskich o charakterze ekstensywnym, dopuszczając jedynie akcentowanie budynku na terenie usługowym 2U do 16 metrów. Ustalone parametry budynków, układ linii zabudowy oraz strefy ogrodów mają zagwarantować właściwy rytm budynków o zbliżonych gabarytach i przeciwdziałać formowaniu niepożądanego, zwartej pierzei wzdłuż ul. Kaliskiej.

Uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe, dla terenów przeznaczonych do zabudowy ustalono szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, mające na celu optymalne kształtowanie ładu przestrzennego przedmiotowego rejonu Poznania. W tym celu ustalono również geometrię dachów oraz kolorystykę elewacji budynków, a także wyznaczono strefy ogrodów. Plan zakazuje ponadto lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: budynki pomocnicze wykonane z blachy, tymczasowe obiekty usługowe oraz napowietrzne sieci infrastruktury technicznej. W tym celu wprowadzono także zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami.

Plan nie wyznacza nowych dróg, lecz uwzględnia istniejącą sieć uliczną wraz z trasami transportu publicznego otaczającą obszar opracowania, minimalizując tym samym transportochłonność układu przestrzennego. Z uwagi na położenie przedmiotowego terenu w obszarze śródmieścia, w trakcie prac nad planem wykonano analizę parkingową, na podstawie której ustalono standardy wskaźników parkingowych wynikające z Zarządzenia nr 816/2023//P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r. dotyczące kwestii normatywu parkingowego.

W celu zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych, na przedłużeniu ul. Polanka wydzielono odrębny teren pod publiczny ciąg pieszy (kx) o szerokości 3 m, dzięki któremu ułatwiony zostanie dostęp do skweru od strony osiedli mieszkaniowych na Łacinie. Jego ciągłość w kierunku ul. Jana Pawła II ustalono poprzez teren ZP.

Wyznaczając minimalny normatyw parkingowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wydzielając osobny publiczny ciąg pieszy oraz określając parametry obiektów budowlanych, minimalizując bariery architektoniczne uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania. 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.

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

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni, a także umożliwiają mieszkańcom i użytkownikom maksymalne wykorzystanie funkcjonującego w ul. Jana Pawła II transportu zbiorowego (autobusowego i tramwajowego) jako podstawowego środka transportu.

Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę, iż jest to teren prawie w całości zagospodarowany, a w miejscach do tego wskazanych w planie już zabudowany. Plan utrzymuje istniejące podziały geodezyjne i dostosowuje pozostałe parametry i wskaźniki zabudowy do podziałów historycznych. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła zatem potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwi realizację ustaleń planu. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące już działki i zabudowę. Plan nie umożliwia wtórnych podziałów nieruchomości. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia i podziału nieruchomości.

10. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W granicach planu przeważa własność Miasta Poznania w różnych formach władania (m.in. teren ZP i kx). Pozostałe, mniejsze nieruchomości należące do osób fizycznych przeznaczone zostały do zabudowy, zgodnie z częścią wniosków właścicieli.
11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w planie uwzględniono wytyczne obowiązującej Gminnej Ewidencji Zabytków, ustalając ochronę dwóch budynków

przy ul. Kaliskiej. W tym celu ustalono zakaz ich nadbudowy i rozbudowy poza strefami wskazanymi na rysunku planu, a także zachowanie geometrii dachu i artykulacji elewacji frontowych. Ponadto zachowano historyczne przedpole nieistniejącego już Fortu Raucha w postaci wyłączzonego z zabudowy terenu zieleni urządzonej (ZP).

12. W zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w planie ustalono m.in.: zachowanie i ochronę skweru oraz istniejących drzew na terenie ZP, wyznaczenie na terenach MN/U obowiązkowych stref ogrodów, których powierzchnia musi być zagospodarowana przynajmniej w 50% drzewami lub krzewami, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. W zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych 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. Na terenie ZP nakazano natomiast zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie.

Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będą miały również zapisy dotyczące: zapewnienia właściwego komfortu akustycznego na terenach MN/U, zakazu stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zminimalizowanie ryzyka zanieczyszczenia środowiska oraz wystąpienia poważnych awarii, ale zapewnią również właściwą ochronę zdrowia i mienia mieszkańców i użytkowników tej części miasta.

Należy podkreślić, że obszar objęty planem miejscowym położony jest poza terenami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych i leśnych.

Dodatkowo na rysunku planu i w jego tekście wskazano na częściowe położenie w granicach terenu i obszaru górniczego dla udokumentowanego złoża wód termalnych – Swarzędz IGH-1 (WT 14851). Samo złożo zlokalizowane jest natomiast poza obszarem planu.

13. 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.
14. W planie znalazły odzwierciedlenie potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych. Ustalono 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.

Należy również zaznaczyć, że w ul. Kaliskiej zlokalizowana jest sieć wodociągowa, która jest w stanie zapewnić obecnym i przyszłym mieszkańcom terenów MN/U zaopatrzenie w odpowiednią ilość i jakość wody.

15. 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. Prognoza środowiskowa wykazała brak negatywnego oddziaływania skutków realizacji planu na środowisko przyrodnicze. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonana analiza wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie prawie 700 tys. zł, wynikający przede wszystkim ze sprzedaży nieruchomości miejskiej. Jedynym kosztem dla Miasta będzie realizacja ciągu pieszego na terenie kx.
16. W ramach konsultacji społecznych, zapewniających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami, z przedstawicielami Rady Osiedla, jak również z innymi zainteresowanymi stronami. Na pierwszych konsultacjach w dniu 20 września 2016 r. przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące przedmiotowego obszaru. Następnie w ustawowym terminie tj. od 21 września do 12 października 2016 r., zebrane zostały wnioski do planu. Wnioski dotyczyły przede wszystkim przeznaczenia terenu wzdłuż ul. Kaliskiej pod zabudowę i sugestii w zakresie wysokości budynków, a także objęcia ochroną konserwatorską części budynków. Na tej podstawie sporządzono projekt planu miejscowego. Następnie przeprowadzono drugie konsultacje społeczne. Spotkanie konsultacyjne, na którym szczegółowo omówione zostały rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne ustalone w projekcie planu, odbyło się w dniu 14 grudnia 2023 r. W trakcie drugich konsultacji społecznych wpłynęła tylko jedna opinia od osoby fizycznej dotycząca parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów wzdłuż ul. Kaliskiej. Na tym etapie Rada Osiedla Rataje nie zgłosiła opinii do projektu planu miejscowego.
Ponadto, w celu zachowania zasady jawności i transparentności, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej
17. 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. Obecnie znajduje się na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i jest udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej - www.mpu.pl.

18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego “Łacina – Północ – część A” w Poznaniu umożliwi:
- a) ustalenie nowych zasad zagospodarowania terenów w oparciu o dotychczasowe korzystanie z nieruchomości,
 - b) ochronę wartości historycznych istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) ochronę wartości przyrodniczych i historycznych tego miejsca poprzez ekstensywne kształtowanie zabudowy pośród zieleni, zachowując tym samym odmienny od sąsiednich charakter przestrzenny terenu, będącego pozostałością po dawnym przedpolu fortu Raucha.
 - d) określenie zasad funkcjonowania infrastruktury i układu komunikacyjnego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.