Miejska Pracownia Urbanistyczna

Poznań, 13 stycznia 2020 r.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego i A. Szamarzewskiego" w Poznaniu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania

Dyrektor
Elżbieta Janus

Kierownik zespołu projektowego Z1
Adam Derc

Kierownik zespołu transportu i inżynierii
Aleksander Deskur

Opracowanie
Paulina Pudelska

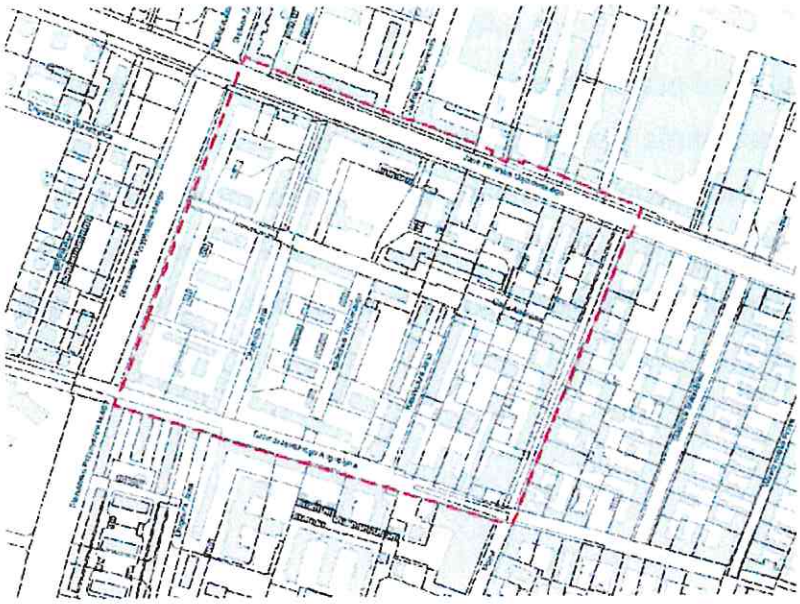
POZnań

Miejska Pracownia Urbanistyczna, ul. Za Bramką 1, 61-842 Poznań
tel. +48 61 63-96-460 | fax +48 61 63-96-498 | mpu@poznan.mpu.pl | www.mpu.pl

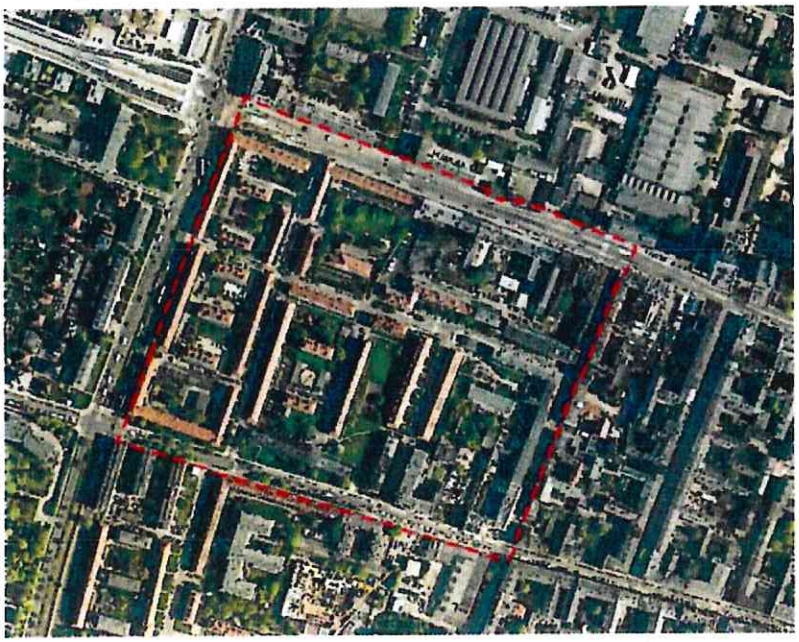
I. **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego i A. Szamarzewskiego" w Poznaniu została wykonana zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815).**

1. Analizowany obszar zlokalizowany jest na zachód od centrum Poznania pomiędzy ulicami J. H. Dąbrowskiego, Polną, A. Szamarzewskiego i S. Przybyszewskiego (Rys. 1 i 2).

Rys. 1. Granica obszaru objętego analizą



Rys. 2. Granica obszaru objętego analizą na tle ortofotomapy



2. Do analizy przystąpiono ze względu na stanowisko radnych Rady Miasta Poznania dotyczące konieczności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Długosza i Galla Anonima, wyrażone w formie projektu uchwały w niniejszej sprawie. Zaproponowana granica projektu mpzp obejmowała zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z terenami zieleni. Uzasadnienie do ww. projektu planu wskazywało na możliwość sformułowania w mpzp szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych omawianego obszaru oraz zabezpieczenia terenu zieleni przed ewentualną nową zabudową.
3. Obszar zaproponowany przez radnych Rady Miasta Poznania do objęcia planem miejscowym dotyczył terenu między ulicami Galla Anonima, J. Długosza, A. Szamarzewskiego i J. Kassyusza. Mając jednak na uwadze sytuację planistyczną oraz trwające w jego sąsiedztwie procesy inwestycyjne, realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, propozycja granicy opracowania planu została poszerzona. Na potrzeby niniejszego opracowania, analizą objęto także kwartały zabudowy wzdłuż ulic S. Przybyszewskiego, J. H. Dąbrowskiego (tak, by stworzyć ciągłość granic z mpzp „Jeżyce – Północ" – część B i projektem mpzp „Jeżyce – Północ" – część F) oraz wzdłuż ulicy Polnej.
4. Powierzchnia terenu objętego analizą wynosi ok. 15 ha. Obszar ten jest ograniczony:
   - od północy ulicą J. H. Dąbrowskiego (włącznie z jej fragmentem),
   - od wschodu ulicą Polną (włącznie z jej fragmentem),
   - od południa ulicą A. Szamarzewskiego (włącznie z jej fragmentem),
   - od zachodu ulicą S. Przybyszewskiego.
5. W granicach analizowanego terenu znajduje się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ale również mieszkalno-uługowa i pojedyncze obiekty usługowe (w tym przedszkole i przychodnia lekarska). Wewnątrz kwartałów zlokalizowane są garaże i budynki gospodarcze, parkingi oraz tereny zieleni. Istniejące budynki mieszkalne mają wysokość od 3 do 6 kondygnacji, natomiast obiekty usługowe od 1 do 2 kondygnacji. Przeważają budynki o dachach stromych (Fot. 1 - 5). Znaczną część obszaru analizy stanowi zabudowa zrealizowana w latach 40. w ramach założenia urbanistycznego osiedla *Weststadt* (Fot. 6).

Fot. 1. Zabudowa wzdłuż ulicy Polnej



Fot. 2. Zabudowa mieszkalno-usługowa przy skrzyżowaniu ulic Polna i Szamarzewskiego



Fot. 3. Inwestycja mieszkalno-usługowa przy ul. A. Szamarzewskiego



Fot. 4. Teren zieleni pomiędzy zabudową mieszkaniową



Fot. 5. Inwestycja mieszkaniowa wewnątrz kwartału zabudowy pomiędzy ulicami J. Kassyusza, Galla Anonima i W. Kadłubka



Fot. 6. Zabudowa przy ulicy Jana Długosza

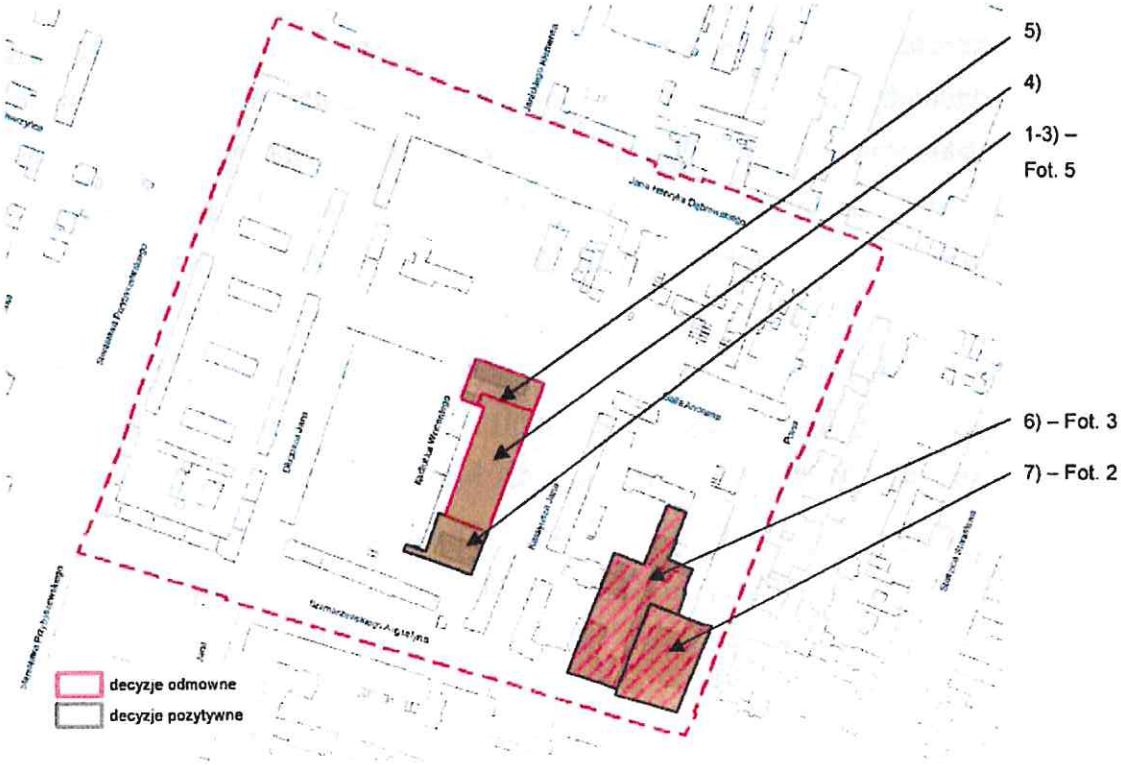


6. W granicach analizowanego obszaru, zgodnie z danymi bazy SIP, wydano między innymi następujące decyzje administracyjne (Rys. 3):
   1) decyzję o warunkach zabudowy (nr 877/2014 z dn. 26 listopada 2014 r.) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym parkingiem na działce nr 41/8 (ark. 15, obręb Jeżyce);

2) pozwolenie (nr 2617/2016 z dn. 15.12.2016 r.) na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem podziemnym na terenie działki nr 41/8 (ark. 15, obręb Jeżyce) z pożn. zmianą (decyzja nr 344/2019 z dn. 21.02.2019 r.) – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 887/2014 z dn. 26.11.2014 r.;
3) decyzję o warunkach zabudowy (nr 537/2019 z dn. 26.08.2019 r.) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przewidzianej do realizacji na działce nr 41/8 (ark 15, obr. Jeżyce);
4) decyzję o warunkach zabudowy (nr 35/2015 z dn. 17.02.2015 r.) dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego na działce nr 41/3 (ark. 15, obr. Jeżyce) – ODMOWNA;
5) decyzję o warunkach zabudowy (nr 2/2016 z dn. 07.01.2016 r.) dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków wielorodzinnych na działkach nr 41/3, 41/4 i 41/5 (ark. 15, obr. Jeżyce) – ODMOWNA;
6) szereg decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku lub zespołu budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na terenie działek nr 69, 68/1, 70/2, 70/1, 71 i 74 (ark. 15, obr. Jeżyce) np.:
   - decyzja (nr 1230/2006 z dn. 01.12.2006 r.) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych z usługami w parterze i garażem podziemnym na dz. nr 69 i 68/1 (ark. 15, obr. Jeżyce),
   - pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składający się z dwóch segmentów mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze (handel), ze wspólną podziemną halą garażową na działkach 69 i 68/1 (ark. 15, obr. Jeżyce) – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 1230/2006 z dn. 01.12.2006 r.,
   - decyzja (nr 209/2017 z dn. 10.04.2017 r.) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, parkingiem podziemnym i infrastrukturą techniczną na dz. nr 68/1, 69, 70/1 i 70/2 (ark. 15, obr. Jeżyce);
7) szereg decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją handlowo-usługową na terenie działek nr 69, 68/1, 76, 77, 78, 79, 80, 81/18, 81/23, 141/5, 141/21 i 141/17 (ark. 15, obr. Jeżyce) np.:

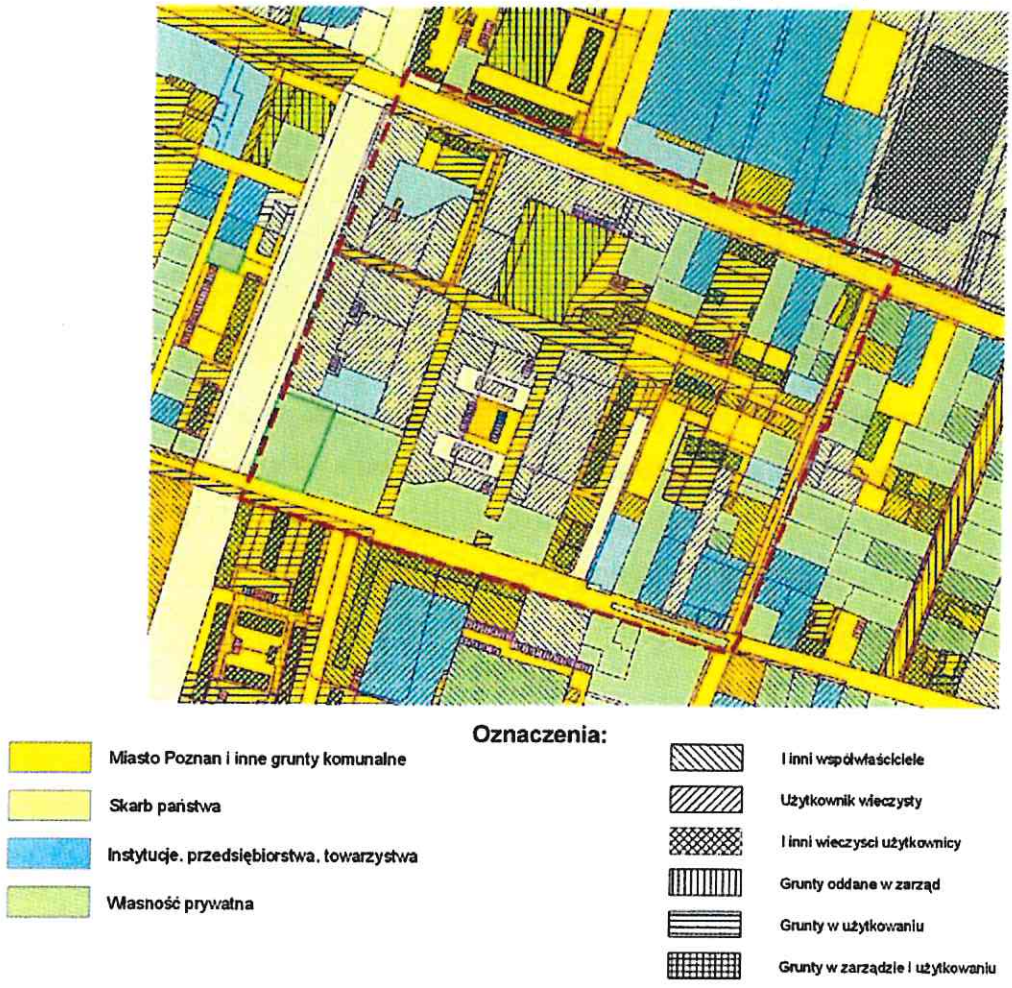
- decyzja (nr 638/2013 z dn. 14.08.2013 r.) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z funkcją handlowo-usługową i parkingiem podziemnym na dz. nr 76, 77 i 78 (ark. 15, obr. Jeżyce),
- pozwolenie (nr 1770/2014 z dn. 26.08.2014 r.) na budowę budynku wielorodzinnego z funkcją handlowo-usługową działkach 76, 77 i 78 (ark. 15, obr. Jeżyce) z późn. zmianą (decyzja nr 446/2016 z dn. 13.03.2016 r.) – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 638/2013 z dn. 14.08.2013 r.,
- decyzja nr 14/2019 z dn. 08.01.2019 r.) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowo-handlowymi na działkach 76, 77, 78, 79, 80, 81/23, 141/17, 141/21 (ark. 15, obr. Jeżyce),
- pozwolenie (nr 2451/2019 z dn. 22.11.2019 r.) na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowo-handlowymi oraz przebudowę istniejącego budynku przy ul. Szamarzewskiego 39 na działkach 76, 77, 78, 79, 80, 81/23, 141/17, 141/21 (ark. 15, obr. Jeżyce) – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 14/2009 z dn. 08.01.2019 r.

Rys. 3. Wybrane decyzje administracyjne na obszarze analizy



7. Zgodnie z danymi pochodzącymi z Bazy Ewidencji Gruntów ZGIKM GEOPOZ, dominują działki będące własnością Miasta Poznania oraz Skarbu Państwa, z których część jest w użytkowaniu wieczystym, a część objęta jest uprawnieniami dotyczącymi wykonywania zadań zarządcy dróg publicznych lub innym rodzajem władania. Nieruchomości Skarbu Państwa w większości są w użytkowaniu wieczystym. Na omawianym obszarze położone są także działki należące do osób ficzycznych (pojedyncze działki wzdłuż ulic J. H. Dąbrowskiego, Polnej i A. Szamarzewskiego). Ponadto występują własności spółek handlowych niebędących cudzieziemcem oraz spółdzielni mieszkaniowych (Rys. 4).

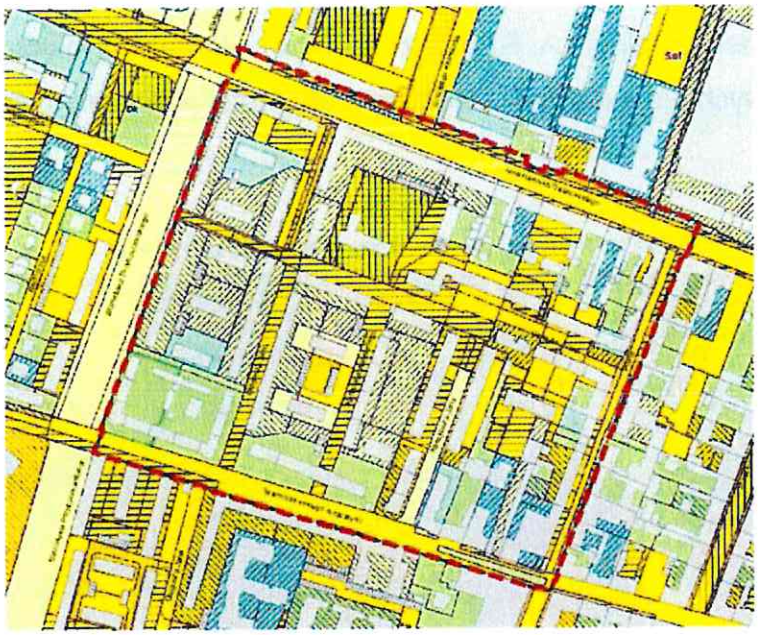
Rys. 4. Struktura własnościowa terenu objętego analizą



8. Działania inwestycyjne związane z zabudową mieszkaniowo-usługową, podejmowane w ostatnich latach, mają miejsce przede wszystkim na działkach należących do spółek handlowych oraz będących własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Te dwie formy władania wraz z własnością prywatną

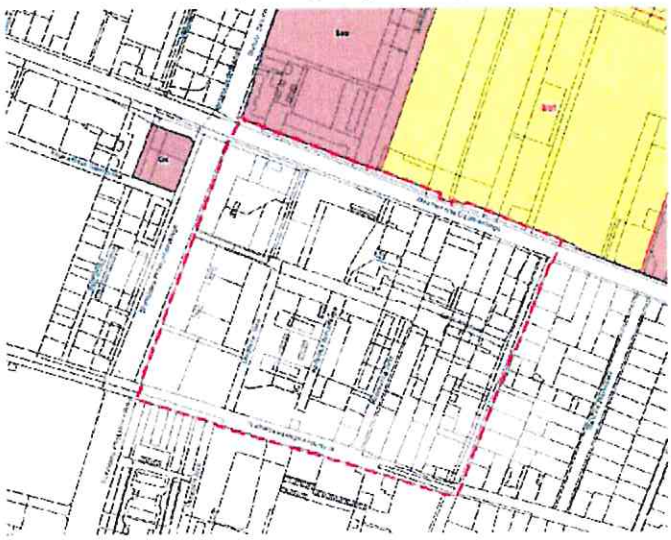
dominują na analizowanym obszarze, zwłaszcza w jego zachodnim fragmencie. Biorąc pod uwagę powyższe, a także występowanie terenów niezabudowanych, stanowiących potencjalne tereny pod inwestycje, istnieje ryzyko powstania niekontrolowanej, chaotycznej lub zbyt intensywnej zabudowy na obszarze analizy (Rys. 5).

Rys. 5. Istniejąca zabudowa na tle struktury własnościowej terenu objętego analizą



9. Przedmiotowy teren nie jest objęty ani opracowywanym, ani obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast obszar ten graniczy z obowiązującym planem zagospodarowania „Jeżyce – Północ" – część B (symbol Seb) oraz z opracowywanym projektem mpzp „Jeżyce – Północ" – część F (symbol Sef) (Rys. 6).

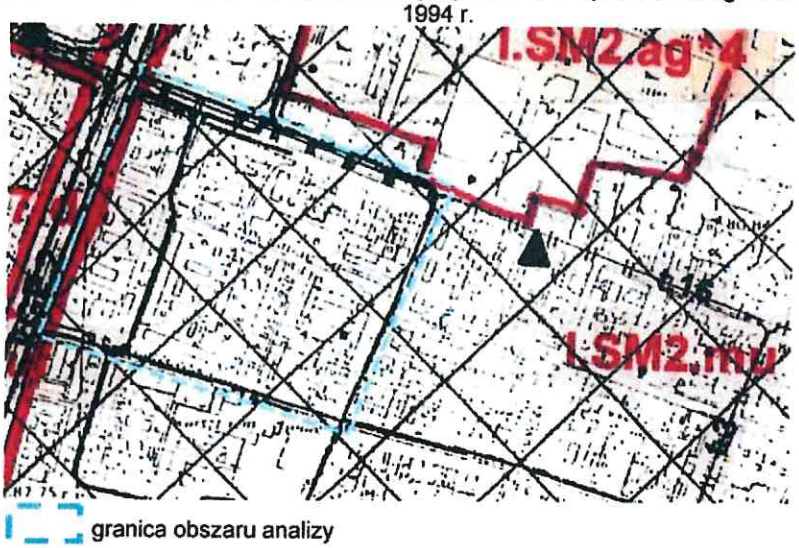
Rys. 6. Sytuacja planistyczna



10. Ustalenia planów archiwalnych:

1) W **Miejscowym planie ogólnym miasta Poznania z 1994 roku** omawiany obszar znajdował się w strefie I – wewnętrznej, intensywnego zagospodarowania usługowego (Rys. 7). Był to teren zabudowy śródmiejskiej mieszkalno-usługowej i usługowej ogólnomiejskiej (centrotwórczej), położony w rejonie śródmieścia o przewadze funkcji mieszkalno-usługowej (symbol: **I.SM2.mu**). Z dniem 1 stycznia 2004 roku, zgodnie z art. 87, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*[1], miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania stracił moc.

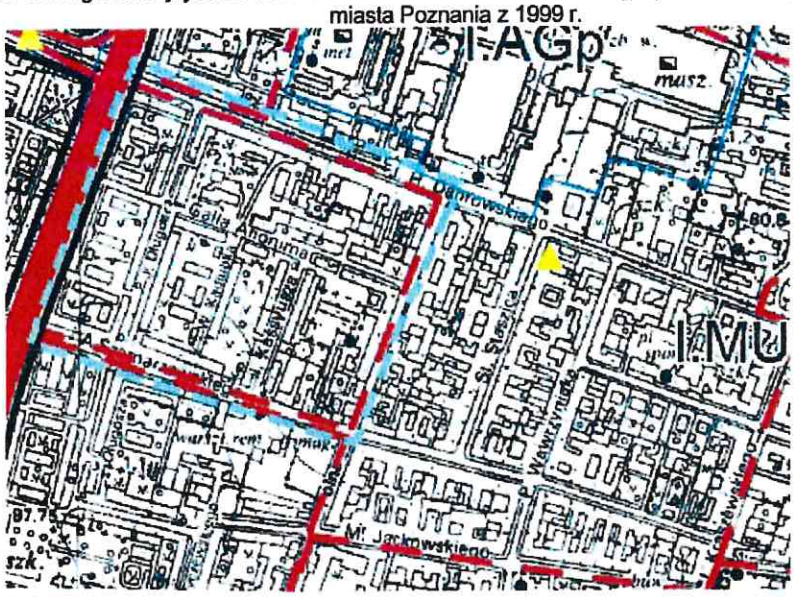
Rys. 7. Fragment wyrysu z Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1994 r.



2) W **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1999 r.** (uchwała nr XXII/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999 r.) oraz jego zmianie z 2003 r. (uchwała nr XXV/171/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2003 r.) analizowany obszar ulokowany został w strefie wewnętrznej (**I.MU**). Na obszarze analizy wyznaczono tereny zabudowane i przewidywane do zabudowy dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej (Rys. 8). Przywoływane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1999 r. utraciło moc wraz z wejściem w życie nowego dokumentu Studium w 2008 r.

[1] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, tekst jednolity z późn. zm.)

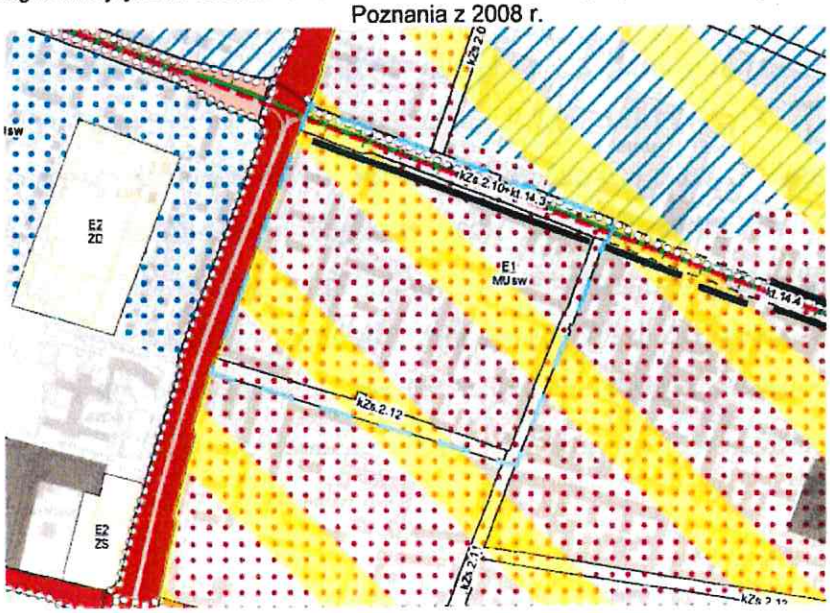
Rys. 8. Fragment wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1999 r.

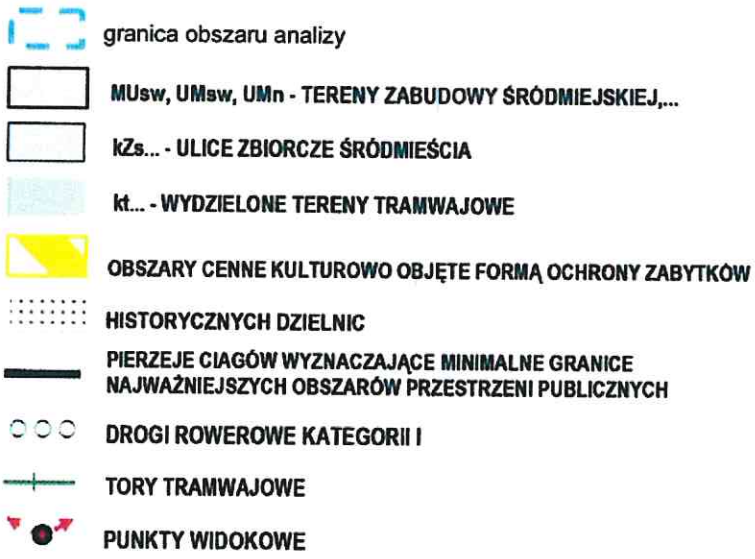


granica obszaru analizy

3) W oparciu o zapisy **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 r.** (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), analizowane działki zlokalizowane były na terenach oznaczonych symbolami: **E1.MUsw**, czyli w podstrefie E1 – Śródmieście, na terenie zabudowy śródmiejskiej, zwartej, średniowysokiej o funkcji mieszkaniowo-usługowej ogólnomiejskiej oraz **kZs**, czyli terenach ulic zbiorczych śródmieścia (Rys. 9). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone w 2008 r. utraciło moc wraz z wejściem w życie obecnie obowiązującego dokumentu studium z 2014 r.

Rys. 9. Fragment wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 r.





II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.)

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) analizowane działki zlokalizowane są na obszarze oznaczonym symbolem **MW/U**, czyli na terenach zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia (Rys. 10). Jako wiodący kierunek przeznaczenia Studium wskazuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową. Uzupełniający kierunek przeznaczenia to zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne. Wysokość budynków określa się jako niską i średniowysoką. W granicy przedmiotowego obszaru znajduje się także trasa tramwajowa oznaczona symbolem **kdt**. Ponadto omawiany obszar położony jest w granicy obszaru funkcjonalnego Śródmieścia oraz obszaru wpisanego do rejestru zabytków i pomnika historii.

Rys. 10. Fragment wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Poznania z 2014 r.



granica obszaru analizy

MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY - TRANSPORTU ZBIOROWEGO
kdt... - TRASY TRAMWAJOWE - POZA UKŁADEM PODSTAWOWYM

TERENY DRÓG - UKŁAD PODSTAWOWY
kdGP... - DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO

OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW I POMNIK HISTORII

GRANICA OBSZARU FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA

TORY TRAMWAJOWE

MAGISTRALA WODOCIĄGOWA

III. Podsumowanie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego i A. Szamarzewskiego" w Poznaniu pozwoli na m. in.:

- określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych dla terenu objętego analizą,
- ochronę terenu przed zbyt intensywną oraz chaotyczną i niekontrolowaną zabudową poprzez szczegółowe określenie zasad i warunków jego zabudowy i zagospodarowania,

- zabezpieczenia istniejących terenów zieleni o funkcacj rekreacyjno-wypoczynkowych,
- zachowanie charakteru i parametrów istniejącej zabudowy (przede wszystkim tej zrealizowanej w ramach osiedla *Weststadt*) oraz właściwych proporcji między zabudową i przestrzenią niezabudowaną,
- określenie zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego i A. Szamarzewskiego" w Poznaniu jest zasadne, a przewidywane rozwiązania pozostaną zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r.