

P/2019-11/24/39
P/2018-14/24/41



Miejska Pracownia Urbanistyczna

Poznań, 9 sierpnia 2019 r.

ANALIZA

**zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej części Osiedla
Stefana Batorego w Poznaniu**

dyrektor

kierownik zespołu projektowego Z4

opracowanie:

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

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej części Osiedla Stefana Batorego w Poznaniu:

1. Do analizy przystąpiono z uwagi na wniosek Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (data wpływu do MPU: 19.10.2018 r.), mieszkańców Piątkowa, będących radnymi Rady Osiedla Stefana Batorego przy Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (data wpływu do MPU: 22.10.2018 r.) oraz Zarządu Osiedla Piątkowo – uchwała Rady Osiedla nr IV/20/V/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. (data wpływu do MPU: 28.06.2019 r.)

W złożonych wnioskach postulowane jest przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Osiedla Stefana Batorego, wyznaczonej przez ulice Henryka Opieńskiego, Tadeusza Szeligowskiego, Umultowską oraz linię kolejową nr 395.

W złożonym wniosku zwraca się uwagę, że w 2017 roku uchwalony został MPZP dla terenu sąsiedniego tj. południowej części Osiedla Stefana Batorego, co spotkało się z pozytywnym odbiorem przez mieszkańców. Wnioskodawcy podkreślają, że problemy wynikające z coraz gęstszej zabudowy wielorodzinnej (w wyniku działań deweloperów) rozwiązywane są poprzez środki Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Problemy te to między innymi niedostateczna infrastruktura drogowa, mała liczba placów zabaw a także zbyt mała liczba miejsc np. w przedszkolach. Podkreśla się także, że nowopowstające budynki wielorodzinne korzystają z zasobów infrastrukturalnych przewidzianych projektami z lat 80-tych ubiegłego wieku, same nie zapewniając lokatorom dostatecznie dużo (lub w odpowiadającej ilości) miejsc parkingowych, placów zabaw, miejsc do składowania odpadów. Ww. czynniki urbanistyczne powodują, że zasoby mieszkaniowe Osiedla Stefana Batorego są w coraz większym stopniu przeznaczane na wynajem okazjonalny i stają się miejscem atrakcyjnym pod względem inwestycyjnym (również z uwagi na bliskie położenie kampusu UAM), lecz coraz mniej atrakcyjnym by tworzyć przestrzeń miejską do stałego zamieszkania.

Wnioskodawcy zaznaczają, że objęcie całego Osiedla Stefana Batorego MPZP, a więc uchwalenie MPZP dla części północnej Osiedla, pozwoli zachować i utrzymać ład przestrzenny w stanie nie pogorszonym. Obie części Osiedla są ze sobą powiązane funkcjami i układem drogowym oraz innymi elementami infrastruktury, co powoduje, że problemy wynikające z „dogęszczania” Osiedla w części północnej zabudową nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych będą wpływać negatywnie na część południową, pomimo że jest ona objęta MPZP. Jednym z potencjalnych zagrożeń dla Osiedla Stefana Batorego jest możliwość przeznaczenia działek nr 189/57 i 158/6, na których położony jest kompleks handlowy „Tesco” wraz z parkingami, pod zabudowę wielorodzinną.

Radni Rady Osiedla Stefana Batorego przy Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podkreślają również, iż przygotowywane MPZP na Piątkowie spotykają się z szerokim i pozytywnym odbiorem społecznym oraz powodują znaczne zainteresowanie i niepokój mieszkańców tych części Osiedla, gdzie jeszcze nie podjęto działań planistycznych. Radni zaznaczają, że zabudowa działek położonych pod kompleksem handlowym „Tesco” i parkingami, dopóki nie zostanie uchwalony MPZP, jest możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, co w istotny sposób pozwala inwestorowi kształtować architekturę i przeznaczenie, niekoniecznie w harmonii i z poszanowaniem bliskiego otoczenia. Obszar ww. działek jest stosunkowo duży, a ewentualna zabudowa i przeznaczenie może negatywnie oddziaływać na kilka Osiedli Piątkowa (os. St. Batorego, os. J.III Sobieskiego, os. B. Chrobrego). Wnioskodawcy zaznaczają, że wprowadzanie na tych terenach dodatkowej zabudowy wielorodzinnej ma duże i negatywne skutki, w tym finansowe dla mieszkańców (vide

zabudowa deweloperska na działce 189/99 ark. 16 obręb Piątkowo, gdzie zbyt późne wywołanie MPZP, nie uchroniło terenów przed budynkiem nr 10 na os. St. Batorego).

Do pisma złożonego przez radnych Rady Osiedla Stefana Batorego przy PSM dołączone zostało pismo wystosowane w maju 2015 roku przez Zarząd PSM o wywołanie MPZP dla Osiedli piątkowskich.

2. Przedmiotem analizy jest obszar północnej części osiedla Stefana Batorego, położony pomiędzy ulicami Henryka Opieńskiego, Tadeusza Szeligowskiego, Umultowską oraz linią kolejową nr 395. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na wschodzie i północy analizowany obszar graniczy z terenami zieleni wyłączonymi z zabudowy – są to w większości tereny leśne. Dalej na północ mieści się Kampus UAM Morasko. Za zachodnią granicą znajdują się tory i pętla tramwajowa. Na przedmiotowym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, a w jego północnej części teren zadrzewiony.
3. Powierzchnia analizowanego obszaru wynosi ok. 35 0110 m².
4. Zgodnie z informacją z Bazy Ewidencji Gruntów i Budynków ZGiKM GEOPOZ, przedmiotowy obszar stanowi w przeważającej części własność Miasta Poznań oraz spółek handlowych i spółdzielni mieszkaniowych. Pozostałe działki są własnością osób fizycznych.
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VII/2014 z dnia 23 września 2014 r.) zalicza przedmiotowy obszar do terenów przeznaczonych pod zabudowę. Stanowią je tereny, które oznaczono jako MW – tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz U – tj. tereny zabudowy usługowej. Jako kierunek uzupełniający dla MW wskazuje się zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Na terenie U dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Jako kierunek uzupełniający dla U wskazuje się zieleń (np.: parki, skwery), parki naukowo-technologiczne, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Ustalenia planów i Studium archiwalnych:
 - 1) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1994 r. oznaczał analizowany obszar symbolem II.MA12.m1 tj. Strefa II – pośrednia, intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjnego, MA – rejon o przewadze funkcji Osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wysokiej, nie przewiduje się słabszego komfortu akustycznego, należy dążyć do uzyskania lepszego komfortu akustycznego w zabudowie oddalonej od komunikacyjnych źródeł hałasu i na niższych kondygnacjach budynków.
 - 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1999 r. określało analizowany obszar jako teren zabudowany i przewidywany do zabudowy, oznaczony symbolem II.M, tj. preferowane tereny dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej.
 - 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 r. określało analizowany obszar jako teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem M1sw tj. tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi.
7. Podsumowanie i wnioski.
 - 1) Wnioskodawcy podkreślają, że wiele problemów przedmiotowego obszaru wynika z zagęszczania zabudowy wielorodzinnej. Znaczne zagrożenie stanowić może zabudowa działek na terenie obecnego kompleksu handlowego „Tesco” i parkingów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ewentualna zabudowa

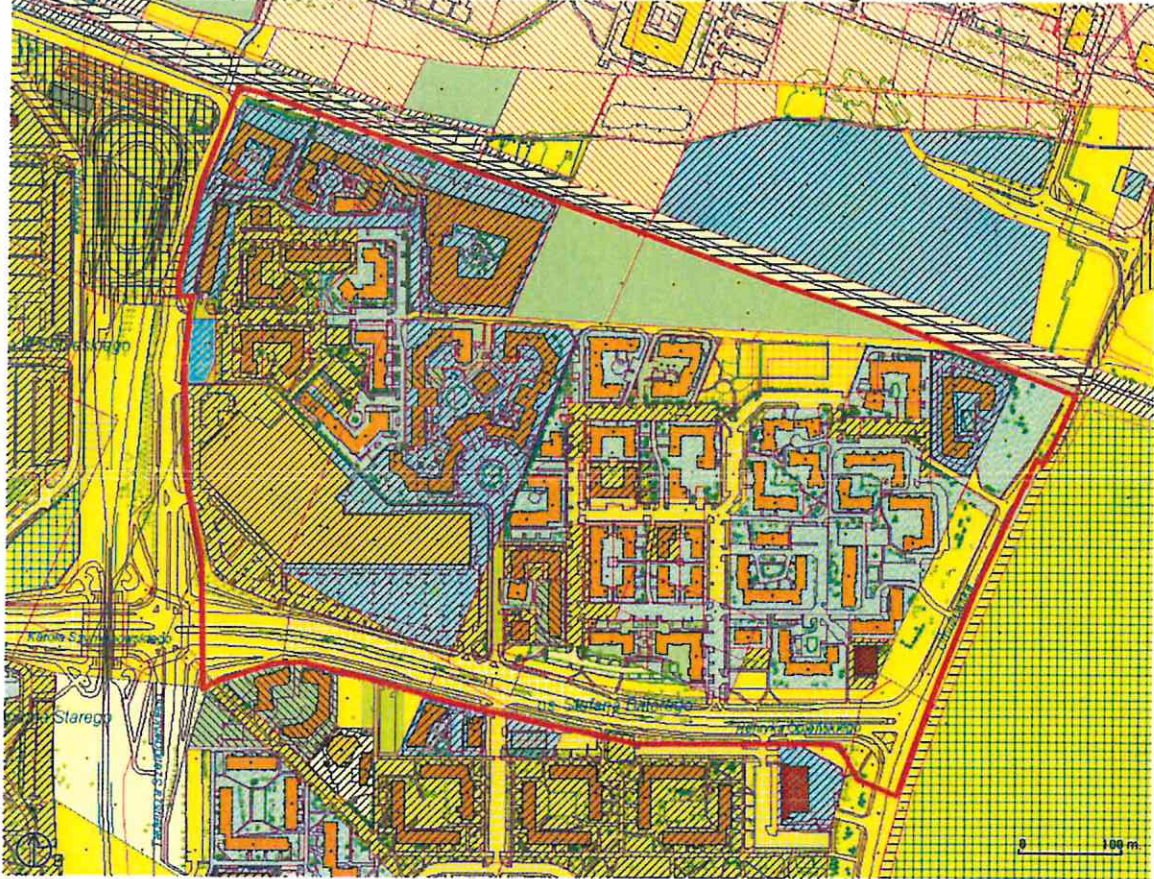
i przeznaczenie może oddziaływać w sposób negatywny na kilka Osiedli Piątkowskich. W sąsiedztwie przedmiotowego obszaru podjęte zostały procedury planistyczne.

- 2) Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na:
 - zatrzymanie dogęszczania zabudowy w sposób niekontrolowany;
 - ustalenie zasad ochrony terenów zieleni, w tym zieleni osiedlowej;
 - zdefiniowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.
- 3) Biorąc pod uwagę wszystkie argumenty zawarte w niniejszym opracowaniu, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części Osiedla Stefana Batorego w Poznaniu jest zasadne.

Zał. 1. Lokalizacja analizowanego terenu na tle ortofotomapy



Załącznik 2. Lokalizacja analizowanego terenu na tle struktury własności gruntów



Załącznik 3. Lokalizacja analizowanego terenu na tle rysunku obowiązującego Studium



