

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR L/909/VIII/2021
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 6 lipca 2021r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B”
w Poznaniu.**

1. Teren objęty uchwałą, stanowiący fragment dzielnicy Sołacz, położony jest w zachodniej części śródmieścia Poznania, na obszarze zachodniego klina zieleni. Jest on ograniczony od północy parkiem Sołackim, od wschodu ulicą Nad Wierzbakiem, od południa nasypem kolejowym relacji Poznań – Piła, a od zachodu ulicą Niestachowską. Powierzchnia obszaru objętego sporządzeniem planu wynosi ok. 26 ha. Do prac nad planem przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXVI/1086/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B”. Na omawianym obszarze prowadzone były już wcześniej prace planistyczne na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania Nr XXVII/325/IV/2004 z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Sołacz” w Poznaniu. Projekt przeszedł procedurę formalnoprawną. Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku na posiedzeniu w dniu 11 maja 2010 roku, po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołacz w Poznaniu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miasta Poznania uwzględniła uwagę, której przyjęcie spowodowałoby ponowienie procedury planistycznej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz” w Poznaniu w niezbędnym zakresie. W celu usprawnienia prowadzonej procedury planistycznej, w wyniku stanowiska Komisji Polityki Przestrzennej RMP, Prezydent Miasta Poznania polecił podzielenie obszaru objętego mpzp „Sołacz” na części oraz rozpoczęcie prac nad odrębnymi projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym przystąpiono do prac nad projektem mpzp „Sołacz – część B” w Poznaniu.

2. 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 główny cel „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 „zielonym”, ekomobilnym miastem z łatwo dostępnymi dla wszystkich terenami oraz przyjaznym dla środowiska zrównoważonym transportem oraz cel „Przyjazne osiedla”, dotyczący zapewnienia mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter oraz wspierania rewitalizacji i tworzenia nowych otwartych przestrzeni publicznych.

3. Procedurę sporządzania planu miejscowego rozpoczęto w czasie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r. W Studium obszar objęty opracowaniem usytuowany był w strefie ZW2 – Sołacz, w granicach terenu M3n* – terenu o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zabudowy wolno stojącej niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze willowym, z dużym udziałem zieleni, położonego w obszarze pierścieniowo-klinowego systemu zieleni, a także w granicach terenu ZD – terenu ogrodów działkowych. Ponadto znajdował się na terenie klina zieleni oraz stanowił obszar cenny kulturowo, objęty formą ochrony zabytków. Dodatkowo jego część wskazana była jako teren wymagający przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Przez obszar planu przebiega też napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. „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 obszaru objętego planem kierunek rozwoju – tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej w obszarze funkcjonalnego śródmieścia (MN/MW*). Jest to kierunek wiodący. Kierunek uzupełniający stanowi zaś zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zielen, tereny sportu i rekreacji, komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla części obszaru utrzymano także kierunek przeznaczenia jako ogrody działkowe. Ponadto cały obszar znajduje się na terenie strukturalnego klina zieleni oraz stanowi obszar wpisany do rejestru zabytków.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B” w Poznaniu sporządzano zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” z 2008 r. (uchwała Nr XXXI/299/V/2008) oraz ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” z 2014 r. (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014).

5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B” w Poznaniu jest także zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr LXXII/1337/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r., która wskazuje na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności nieruchomości, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego. Wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, jednocześnie mając na uwadze możliwości finansowe budżetu Miasta. Zachowuje też i podkreśla walory architektoniczne oraz krajobrazowe obszaru. Utrzymanie istniejących funkcji i sposobu zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią, wpływa także na poprawę jakości przestrzeni, a w rezultacie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

7. Przyjęte w planie zagospodarowanie uwzględnia wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni poprzez wykorzystanie funkcjonującego w otaczających drogach publicznych transportu zbiorowego (autobusowego i tramwajowego) jako podstawowego środka transportu. Ponadto wyznaczone w planie drogi, ciągi piesze i rowerowe lub pieszo-rowerowe zapewnią będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

8. Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu, ochronę terenów zieleni, historycznej zabudowy oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego. Plan w sposób szczegółowy wyznaczył linie zabudowy, parametry oraz tereny zieleni urządzonej.

9. Głównym celem planu „Sołacz – część B” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni, czytelnego założenia urbanistycznego osiedla ogrodu, zrealizowanego na podstawie

planu Josepha Stübbena z 1910 r., ochrona i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako ekstensywnej zabudowy w zieleni. Na obszarze objętym uchwałą, o niewykształconej w pełni strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Występuje tu też zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz o funkcji usługowej. Ukształtowany układ komunikacyjny zapewnia pojazdom samochodowym, rowerzystom oraz pieszym dostęp do nieruchomości, a istniejąca sieć wodociągowa pozwala dostarczyć odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Wykonane prace rozdzielające kanalizację ogólnospławną na sanitarną i deszczową w ulicy Litewskiej pozwolą na racjonalne gospodarowanie wodami opadowymi.

W planie wyodrębniono tereny: istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 48% całości obszaru, istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), stanowiącej ponad 3%, zieleni urządzonej (ZP), stanowiącej 14% obszaru, a także teren: rodzinnych ogrodów działkowych (ZD), stanowiący ok. 12%, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), stanowiący 6% obszaru oraz tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E) i tereny dróg publicznych i wewnętrznych. Wszystkie nieruchomości w granicach objętych planem mają zapewniony dostęp do dróg publicznych, a mieszkańcy (obecni jak i przyszli), mają możliwość korzystania z pobliskiego transportu zbiorowego, prowadzonego zarówno w granicach planu (w obrębie ulicy Niestachowskiej – autobus), jak i w sąsiadujących z planem ulicach: Nad Wierzbakiem, al. Wielkopolskiej, ul. Małopolskiej. W normatywie parkingowym przypisanym do terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniono potrzeby osób z niepełnosprawnościami, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Planowana nowa zabudowa, która wypełnić może niezabudowane dotąd działki, uzupełni strukturę przestrzenną osiedla, a jej parametry spełniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Nowa zabudowa ma także zapewniony dostęp do przyległych dróg publicznych, poprzez system nowych dróg, zarówno publicznych jak i wewnętrznych. Walorem ekonomicznym całego obszaru objętego planem będzie jego spójna struktura przestrzenna, wykształcony układ dróg, stanowiący system spacerowych alei, wyposażenie w sieci infrastruktury, łatwy i szybki dostęp do komunikacji publicznej, uwzględnione potrzeby pieszych i rowerzystów, zaproponowany w granicach planu kompleks zieleni, jak i sąsiedztwo parku Sołackiego.

10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu zabezpieczają wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Wprowadzają nowe

tereny zieleni, stwarzając możliwość poszerzenia parku Sołackiego, a także nowe skwery wzdłuż dróg publicznych, nawiązując do układu urbanistycznego Sołacza. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku plan ustala zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla odpowiednich terenów o określonej funkcji.

11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, plan uwzględnia położenie terenów w granicach obszaru stanowiącego zabytkowy układ urbanistyczny najstarszych dzielnic miasta, a także ochronę założenia urbanistycznego Sołacza, ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków charakteryzujących się wartościami historycznymi i architektonicznymi oraz zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego AZP 52-27/17 wskazanego na rysunku planu.

12. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan uwzględnia istniejący oraz projektowany układ komunikacyjny, w tym rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo plan dopuszcza lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego, takich jak pochylnie. 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.

14. 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.

15. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu m.in. zakazują lokalizacji: urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów, z wyjątkiem urządzeń reklamowych umieszczanych w wiatach przystankowych komunikacji zbiorowej, szyldów na budynkach, które przesłaniają detale architektoniczne, nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń m.in. z betonowych elementów prefabrykowanych, tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych, kontenerów, stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni, lakierni, warsztatów samochodowych. Realizacja ustaleń planu dotyczących zabudowy oraz zagospodarowania

przyczyni się nie tylko do uzupełnienia istniejącego zagospodarowania terenu, ale również umożliwi poprawę walorów estetycznych terenu.

16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, plan uwzględnia wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, przepływu cieków wodnych i warunków gruntowo-wodnych. Ustala również uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego oraz wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie w rejonie lotniska Poznań – Ławica.

17. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, m.in.: dostęp do przyległych dróg publicznych, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ustalenia planu umożliwiają zachowanie i rozwój infrastruktury technicznej, w którą wyposażone jest osiedle, a także rozwój sieci szerokopasmowych. W trakcie opiniowania wewnętrznego uwzględniono stanowiska zarządców sieci infrastruktury, w tym spółki AQUANET S.A., dotyczące rozwoju sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

18. Plan zakłada tereny generujące ruch samochodowy, dla których ustalono wskaźniki parkingowe. W planie miejscowym ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Ponadto zapisy planu zakładają nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów.

19. 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, czy też nieprzekraczalne linie zabudowy gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

20. 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, na podstawie analizy rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp, pozwala założyć, iż pełna i docelowa ich realizacja nie spowoduje wystąpienia istotnych, niekorzystnych oddziaływań w odniesieniu do sąsiadujących obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty PLH300005 „Fortyfikacje w Poznaniu”, szczególnie na

terenie parku Sołackiego w pobliżu ul. Litewskiej. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają także cele ochrony środowiska ustalone na szczeblu międzynarodowym, krajowym i lokalnym, w tym w szczególności zapisy międzynarodowych konwencji, *Polityki ekologicznej państwa*, *II Polityki Ekologicznej Państwa* oraz *Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Poznania*. Także w kontekście planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry dla Bogdanki nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń projektu mpzp.

21. Prognoza skutków finansowych wykazała w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy uchwalenia planu na poziomie -4 097 400 zł. Obszar objęty planem ma dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, ale realizacja nowej zabudowy wymagać będzie budowy nowej infrastruktury technicznej.

22. W ramach niewymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacji społecznych rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, zorganizowano w czasie opracowywania projektu miejscowego planu 2 spotkania z mieszkańcami w dniach: 26 października 2010 r. oraz 18 czerwca 2015 r. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły m.in.: wprowadzenia nowej zabudowy na terenie Sołacza w kontekście klina zieleni, ochrony na całym obszarze objętym planem istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były dokładnie wazone i analizowane. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i przejrzystość działań, każdy zainteresowany miał prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji ustnych od członków zespołu projektowego, a także wypisów i wyrysów z projektu w wersji papierowej lub elektronicznej.

23. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

24. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni.

25. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 12 sierpnia 2020 r. do 10 września 2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miała miejsce w dniu 13 sierpnia 2020 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 24 września 2020 r., wpłynęło 7 pism z 34 uwagami. Prezydent Miasta Poznania w dniu 15 października 2020 r. postanowił uwzględnić 27 uwag, natomiast 7 nie uwzględniać. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

26. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 4 stycznia 2021 r. do 4 lutego 2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miała miejsce w dniu 11 stycznia 2021 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 18 lutego 2021 r., wpłynęło 18 pism z 40 uwagami. Prezydent Miasta Poznania w dniu 11 marca 2021 r. postanowił uwzględnić 16 uwag, częściowo 12 uwag, natomiast 12 nie uwzględniać. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

27. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 19 kwietnia 2021 r. do 18 maja 2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miała miejsce w dniu 27 kwietnia 2021 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 1 czerwca 2021 r., wpłynęło 5 pism z 9 uwagami. Prezydent Miasta Poznania w dniu 17 czerwca 2021 r. postanowił uwzględnić 1 uwagę, częściowo 5 uwag, natomiast 3 nie uwzględniać.

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

29. 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.

30. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B” w Poznaniu umożliwi:

- określenie zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru, uwzględniające ochronę jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych,
- określenie granic terenów zieleni i terenów publicznych oraz zasady ich ochrony,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów,
- określenie zasady obsługi zabudowy elementami infrastruktury technicznej,
- stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę i polityki gospodarki gruntami na obszarze objętym opracowaniem,
- określenie ochrony budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.