

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LIV/1011/VIII/2021**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 9 listopada 2021r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty uchwałą położony jest w północno-zachodniej części Poznania na terenie osiedla Krzyżowniki – Smochowice.
2. Granicę opracowania planu stanowi teren wskazany w załączniku graficznym. Powierzchnia opracowania wynosi 122,7 ha.
3. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXII/388/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 21 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” w Poznaniu.
4. Większość terenu opracowania obejmuje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Park Golfowy Poznań – Krzyżowniki”, uchwalony uchwałą Nr LXII/658/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 25 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 40, poz. 1161 z dnia 1 kwietnia 2005 r.). Dla działek położonych u zbiegu ul. Słupskiej i Polanowskiej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działki te nie znajdują się również w granicach innego opracowywanego planu miejscowego.
5. Od momentu uchwalenia mpzp (od 2005 roku) ustalenia planu nie zostały zrealizowane i nie powstało pole golfowe, a teren dawnej szkółki drzew i krzewów ozdobnych pozostaje niezagospodarowany i podlega ciągłej degradacji pod względem przyrodniczym i technicznym. Coraz bardziej postępująca degradacja zwiększa koszty, jakie należy ponieść na przywrócenie terenu do użytkowania gospodarczego niezależnie od wybranej formy przeznaczenia. W związku z obecnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, ekonomicznymi i społecznymi analizowanego terenu uzasadnione jest uchwalenie nowego planu miejscowego.
6. Przedmiotowy obszar położony jest w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych Poznania (północno-zachodni klin zieleni) i w znacznej części jest niezagospodarowany, porośnięty

spontanyczną roślinnością. Obejmuje tereny: leśne; ogrodu działkowego; po byłej szkółce drzew i krzewów ozdobnych oraz niewielkie obszary zabudowy zlokalizowane przy skrzyżowaniu ul. Słupskiej i Polanowskiej oraz przy ul. Słupskiej w pobliżu drogi leśnej prowadzącej do ogrodu działkowego.

7. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „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 obowiązującym Studium, w granicach obszaru sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazano następujące tereny:

- a) **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem,
- b) **ZD** – tereny ogrodów działkowych, z dopuszczeniem przekształcenia na zieleni ogólnodostępną (np.: parki, skwery) i tereny sportowo-rekreacyjne,
- c) **ZR\*** – teren sportu i rekreacji – pole golfowe, dla którego ustala się wiodący kierunek przeznaczenia jako pole golfowe, pole treningowe, plac do ćwiczeń, natomiast uzupełniający – dopuszczenie lokalizacji m.in. jednego budynku o pow. zabudowy do 150 m<sup>2</sup> dla obsługi terenu, miejsc postojowych dla samochodów i parkingów dla rowerów. Studium dopuszcza przekształcenie obszaru w park leśny w przypadku braku finansowo-technicznych możliwości realizacji pola golfowego,
- d) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej. Uzupełniający kierunek przeznaczenia stanowi zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Należy podkreślić, że niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w Studium.

8. 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 nr 3 „Zielone, mobilne miasto” zakłada m.in. zachowanie, poprawę jakości i rozwój terenów zieleni, w szczególności systemu klinowo-pierścieniowego,

ograniczenie emisji zanieczyszczeń oraz racjonalne korzystanie z zasobów środowiskowych oraz ich odzyskiwanie.

9. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” w Poznaniu pozostaje zgodne z ustaleniami „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 LXXII/1337/VII/2018 RMP z dnia 4 września 2018 r.). Dokument dopuszcza możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych ich uchwalenia w kontekście możliwości finansowych Miasta.

10. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W granicach planu w przeważającej części występuje własność Miasta Poznania w różnych formach władania, a także grunty należące do osób fizycznych. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne.

11. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania z niego określone zostały w planie na podstawie m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń Studium, analizy decyzji administracyjnych, analiz stanu władania nieruchomościami, zebranych wniosków oraz zgłaszanych opinii w trakcie procedury formalnoprawnej. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym ze Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy.

12. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu m.in. ustalają lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy (MN, MN/U, ZD), dopuszczają lokalizację dojść i dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, placów zabaw i urządzeń turystycznych, zakazują lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, nowych wolno stojących stacji transformatorowych, szpitali, hoteli, stacji benzynowych, lakierni, myjni i warsztatów samochodowych, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem wiat czy też ogródków gastronomicznych na terenie MN/U oraz w strefach sportowo-rekreacyjnych).

Na terenie ZL plan wyznacza strefy sportowo-rekreacyjne, w których dopuszczono zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, z dopuszczeniem adaptacji na usługi sportu, kultury, zdrowia, gastronomiczne lub związane

z prowadzeniem działalności edukacyjnej, a także usług biurowych lub administracyjnych (których łączna powierzchnia całkowita nie może przekraczać 10% powierzchni całkowitej jednego budynku). Ponadto dopuszczono lokalizację plenerowych niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, a także naziemnych miejsc postojowych wyłącznie w formie parkingów w zieleni. W strefach sportowo-rekreacyjnych nie ma możliwości wprowadzania nowej zabudowy lub zmiany kubatury istniejących budynków.

13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu ustalają m.in. zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, ochronę walorów krajobrazowych i różnorodności biologicznej terenów współtworzących klin zieleni czy też zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku plan ustala zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla odpowiednich terenów o określonej funkcji.

Na terenie objętym planem występują grunty rolne i leśne, jednak z uwagi m.in. na wprowadzone zapisy planu nie wymagają przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (zwiększenie powierzchni terenów leśnych).

Teren objęty planem położony jest poza formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody.

14. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę Domu Włodarza, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, należącego do Zespołu Folwarcznego – Krzyżowniki, a także ochronę terenu dawnego cmentarza cholerycznego oraz betonowych podstaw dział baterii przeciwlotniczej.

15. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez określenie parametrów obiektów budowlanych, uwzględniając przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami. W planie wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy 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.

17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej). Plan zakazuje lokalizacji budynków na terenach KDWxs i kxr. Ponadto plan ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń związanych z sąsiedztwem lasu, a także wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz położenia w otoczeniu lotniska Poznań – Ławica.

18. Plan ustala w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji m.in.: zachowanie ciągłości powiązań pieszo-jezdni i publicznego ciągu pieszo-rowerowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Wyznaczając docelowy przebieg dróg oraz minimalny normatyw parkingowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wzięto w planie pod uwagę również potrzeby osób niepełnosprawnych. Ponadto zapisy planu zakładają nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów. Wskazane w planie drogi, wymagane planem dukty leśne czy też orientacyjne ciągi pieszo-rowerowe zapewniać będą łatwiejsze przemieszczanie się m.in. pieszych i rowerzystów, przez co spełniono wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią.

19. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów czy też nieprzekraczalne linie zabudowy, gwarantują prawidłowe przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów. Z uwagi na powyższe oraz strukturę własności nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

20. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa właściwe organy nie złożyły wniosków. Projekt planu został uzgodniony bez uwag przez Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu postanowieniem nr 259/2021 z dnia 26 maja 2021 r. (znak: WSzW.Poz.-WO-Zp.0731.400.2021).

21. W ramach sporządzanego planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę 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. Natomiast wykonane obliczenia w „Prognozie skutków finansowych” (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie -654 328 zł, wynikający z inwestycji polegających na zalesieniu i pielęgnacji zieleni.

22. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 7 lipca do 28 lipca 2020 r., zebrane zostały wnioski do planu. Założenia projektowe przedstawiono podczas spotkania z mieszkańcami w dniu 14 grudnia 2020 r., rozszerzając tym samym udział społeczeństwa w procedurze planistycznej. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w terminie od 20 maja do 10 czerwca 2021 r. uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia, w wyniku których do projektu planu i „Prognozy oddziaływania na środowisko” wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 sierpnia do 2 września 2021 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 12 sierpnia 2021 r. Do 16 września 2021 r. zainteresowani mogli składać uwagi do projektu. W wymienionym terminie wpłynęły 2 pisma, zawierające łącznie 13 uwag. Prezydent Miasta Poznania dnia 7 października 2021 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu wszystkich uwag. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag.

23. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski, opinie i uwagi zostały szczegółowo przeanalizowane. Ponadto, w celu zachowania zasady jawności i transparentności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

24. 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.

25. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” w Poznaniu umożliwi przede wszystkim zalesienie znacznej części terenu usytuowanego w północno-zachodnim klinie zieleni, a także stworzenie ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego, co pozytywnie wpłynie na atrakcyjność obszaru w kontekście społecznym, inwestycyjnym, przyrodniczym, a także przestrzennym. Włączenie do granic opracowania istniejącego terenu zabudowy zlokalizowanej przy ul. Słupskiej i Polanowskiej pozwoli na zachowanie ciągłości planistycznej oraz uzyskanie jednorodnych parametrów zabudowy i zagospodarowania.

26. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz