

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXIV/1181/VIII/2022
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 17 maja 2022r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr V/48/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 8 stycznia 2019 r. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 6 ha.
2. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” przystąpiono na wniosek osoby fizycznej wnoszącej o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kzesiny – rejon ulicy Tarnowskiej – część B” (uchwała Rady Miasta Poznania Nr XXX/414/VI/2012 z 17 kwietnia 2012 r.). Wniosek dotyczy działki nr 2/17, arkusz 25, obręb Krzesiny (obecnie są to działki o numerach ewidencyjnych 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5). Wnioskodawca wyjaśnił, że aktualizacja mapy zasadniczej wykazała rozbieżności między lokalizacją stawu w obowiązującym mpzp oraz jego rzeczywistym położeniem w terenie ujawnionym na zaktualizowanej mapie zasadniczej.
3. Obszar mpzp „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu położony jest w południowo-wschodniej części Poznania, w rejonie węzła autostradowego „Poznań-Krzesiny”. Na obszarze objętym opracowaniem występują tereny użytkowane rolniczo wraz z zabudową zagrodową związaną z produkcją rolną. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kzesiny – rejon ulicy Tarnowskiej – część B” dla przeważającej części terenu ustalono przeznaczenie pod zabudowę usługową
4. Celem planu „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” jest zachowanie funkcji wskazanej w obowiązującym planie wraz z korektą szczegółowych zasad zagospodarowania terenu. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Wzięto również pod uwagę prawo własności.

5. Ustalenia planu pozwalają docelowo kształtować przestrzeń i współtworzyć harmonijny krajobraz miasta. Potencjalna nowa zabudowa na niezabudowanych działkach pozwala wykorzystać potencjał terenów położonych w sąsiedztwie węzła autostradowego.

6. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę plan wprowadza szczegółowe ustalenia w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalnej powierzchni zabudowy działek budowlanych, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jaka musi zostać zachowana w obrębie poszczególnych działek lub terenów, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, intensywności zabudowy działek budowlanych, a także maksymalnej wysokości obiektów budowlanych i kształtu połaci dachowych. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustalono uwzględnienie:

- wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu kolektorów deszczowych i sanitarnych,
- wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie autostrady A2 oraz węzła „Poznań-Krzesiny”,
- w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- oddziaływania hałasu lotniczego.

7. 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 cel główny i cele szczegółowe wynikające z priorytetów, m.in. „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej”, w tym cel „Nowoczesna przedsiębiorczość” polegający na rozwijaniu w Poznaniu zróżnicowanej, silnej i nowoczesnej gospodarki.

8. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zapisy planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatem rozwiązania mpzp „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu zostały również dostosowane do kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazanych w Studium przyjętym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku. Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym symbolami:

- U – tereny zabudowy usługowej,
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej.

9. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą na:

- jednoznaczne ustalenie sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie obszarów podlegających zagospodarowaniu, z zachowaniem ładu przestrzennego, które będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych,
- podniesienie jakości przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową, m.in. przez odpowiednie kształtowanie linii zabudowy i wysokości zabudowy,
- określenie rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

10. Do planu wprowadzono ustalenia, które dotyczą istotnych zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego. W związku z tym ustalono w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- b) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- c) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

Dodatkowo zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, uwzględniając obecny stan i charakter poszczególnych komponentów środowiska w granicach przedmiotowego obszaru, a także skalę oddziaływań związanych z realizacją inwestycji budowlanych i infrastrukturalnych, że pełna i docelowa realizacja wszystkich ustaleń projektu mpzp „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu nie będzie stanowiła przyczyny pojawienia się oddziaływań mających znacząco negatywny wpływ na środowisko.

11. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr LXXII/1337/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r. Analiza wskazała konieczność zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego, poprzez sporządzanie planów m.in. tzw. inwestycyjnych na terenach wymagających

przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Teren planu obejmuje obszar, który podlega znacznym przekształceniom i wymaga aktualizacji zasad zagospodarowania.

12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej plan wskazuje lokalizację stanowiska archeologicznego (AZP 54-28 nr 149), które zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga uwzględnienia w przypadku realizacji jakichkolwiek inwestycji.

13. Plan określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów. Pozwoli to na zachowanie całościowego zespołu urbanistycznego, sformułowanie szczegółowych zasad umożliwiających zagospodarowanie terenów wolnych, przy jednoczesnym zapewnieniu im prawidłowej dostępności komunikacyjnej, określenie zasad uporządkowania terenów już zainwestowanych i obsłużenia zabudowy elementami infrastruktury technicznej, a także wyznaczenie obszarów przestrzeni publicznych oraz terenów zieleni i zasad ich ochrony, a tym samym poprawi warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej.

14. Na obszarze planu struktura własności jest jednolita. Wszystkie grunty stanowią własność prywatną.

15. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto umożliwia rozwój infrastruktury technicznej poprzez powiązanie jej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszczono również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Obecnie obszar planu tylko w części zaopatrzony jest w niezbędne do funkcjonowania zabudowy sieci infrastruktury. Konieczne uzupełnienia wiążą się z ewentualną rozbudową sieci, na potrzeby nowych inwestycji, co dopuszczono w zapisach planu. Plan w czasie sporządzania uzyskał wnioski i opinie od poszczególnych gestorów sieci. Ich postulaty zostały wzięte pod uwagę.

16. Na terenie planu nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwia wykonanie ustaleń planu. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące działki, sąsiadującą zabudowę oraz wykształcony układ komunikacyjny. Plan w bardzo ograniczonym zakresie umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenów, a także istniejący sposób zagospodarowania sąsiednich obszarów gwarantują właściwe przeprowadzenie ewentualnych podziałów. Nie zachodzi sytuacja

przypadkowych nowych podziałów wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

17. 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 oraz na etapie uzgodnienia jego projektu.

18. Na terenie objętym planem miejscowym, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych, nie występują grunty leśne, w związku z czym nie było obowiązku występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustalono:

- uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy i zmiany przebiegu w granicach terenu;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny;
- wysokość obiektów budowlanych wraz z instalowanymi na nich urządzeniami nie większą niż 127 m n.p.m.;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów strefy lokalizacji zjazdów z drogi publicznej położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m².

Plan ustala obszary o znacznym potencjale dla stworzenia nowych terenów usługowych. W granicach przedmiotowego planu nie wyznaczono terenów komunikacyjnych, ponieważ obsługa komunikacyjna jest zapewniona przez ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzesiny – rejon ulicy Tarnowskiej – część B” w Poznaniu.

20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy wyznaczające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W planie dopuszczono przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków jak m.in. pochylnie oraz urządzenia dla osób

niepełnosprawnych. Dodatkowo dopuszcza się lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez spełnienie wymagań określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

21. W ramach sporządzanego planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe, stosownie do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz – zgodnie z przepisami odrębnymi – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że wprowadzanie ustaleń planu nie będzie powodować znaczących oddziaływań na środowisko przyrodnicze.

Na omawianym terenie dominują tereny użytkowane rolniczo (pola uprawne, sad), obejmujące niemal cały omawiany obszar. Krajobraz rolniczy uzupełniają rowy melioracyjne oraz zadrzewienia śródpolne towarzyszące małemu zbiornikowi wodnemu. Dotychczasowy sposób zagospodarowania omawianego obszaru (pola uprawne oraz niewielki teren upraw sadowniczych) spowodował, że tutejsza szata roślinna została poddana silnej antropopresji, czego wynikiem jest jej małe zróżnicowanie. Projekt planu położony jest poza terenami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, stąd nie stwierdzono występowania ograniczeń w realizacji założeń mpzp z tym związanych.

Projektem planu miejscowego „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, podobnie jak obowiązujący już mpzp „Krzesiny– rejon ulicy Tarnowskiej – część B”.

Do najważniejszych ustaleń projektu mpzp w kontekście środowiska przyrodniczego należą zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wśród których ustalono:

- zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
- dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

– zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Realizacja ustaleń mpzp „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu powodować będzie oddziaływanie na środowisko przyrodnicze o zróżnicowanym charakterze, intensywności oraz zasięgu przestrzennym. Część z nich będzie jednak miała znaczący i trwały charakter. Oddziaływanie te będą skutkiem realizacji w granicy planu nowych inwestycji budowlanych związanych z lokalizacją zabudowy usługowej, dróg wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

Zakres wprowadzonych do projektu mpzp zapisów dotyczących ochrony poszczególnych elementów środowiska uznaje się za właściwy i wystarczający. Należy jednak zaznaczyć, iż warunkiem zachowania dotychczasowego stanu i prawidłowego funkcjonowania środowiska w obrębie terenów zlokalizowanych w granicach omawianego obszaru będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń projektu mpzp oraz restrykcyjne przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, zwłaszcza w zakresie ochrony jakości powietrza oraz ochrony przed hałasem.

22. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu sporządzona została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. Ponieważ plan obejmuje tereny prywatne przeznaczone pod zabudowę, nie generuje on dodatkowych kosztów dla budżetu Miasta Poznania (np. związanych z wykupami lub realizacją infrastruktury drogowej i technicznej). W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wykonane obliczenia (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w wysokości 743 201 zł.

23. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustawowym terminie, tj. od 26 marca 2019 r. do 16 kwietnia 2019 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach procedury planistycznej do planu „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu w terminie wpłynęło 12 wniosków.

W ramach konsultacji społecznych w czasie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu zorganizowano spotkanie z mieszkańcami 26 marca 2019 r. oraz konsultacje internetowe poprzez publikację materiałów w sieci od 17 do 31 sierpnia 2020 r. Pierwsze spotkanie odbyło się na etapie zbierania wniosków, drugie miało na celu wyjaśnienie rozwiązań

przyjętych w planie. W tym czasie przedstawiony został cały plan „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej”, a zainteresowani wnosili o zmianę przeznaczenia części terenów pod funkcję mieszkalną lub mieszkalno-usługową, dopuszczenie podziału nieruchomości na mniejsze działki oraz mniejsze ograniczenia wysokości zabudowy.

Na każdym etapie procedury zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z planu oraz sposób rozstrzygnięcia wniosków. W celu zachowania zasady jawności w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

24. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i transparentność 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.

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

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

27. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 1 grudnia 2021 r. do 30 grudnia 2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miała miejsce w dniu 6 grudnia 2021 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 13 stycznia 2022 r., wpłynęły dwa pisma z czterema uwagami. Prezydent Miasta Poznania w dniu 3 lutego 2022 r. postanowił uwzględnić jedną uwagę oraz nie uwzględnić trzech uwag. Uwzględnienie uwagi nie wymagało ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, ale wymagało ponownego uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu. W ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska.

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:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz