

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXIII/1340/VIII/2022
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 listopada 2022r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Starogardzkiej i Pelplińskiej” w Poznaniu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Starogardzkiej i Pelplińskiej” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXIII/425/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2020 r.

2. Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w zachodniej części Poznania i zajmuje powierzchnię 2160 m². Granicę obszaru od strony zachodniej stanowi ulica Starogardzka, od strony południowej – droga będąca przedłużeniem ulicy Pelplińskiej, natomiast od wschodu i północy – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przedmiotowy teren obejmuje sześć działek (w tym jedną w części) – nr 82/3, 82/4, 81/3, 81/4, 80/10 i 80/12 (ark. 26, obręb Krzyżowniki). Cztery działki są niezabudowane, a na dwóch znajduje się budynek mieszkalny.

4. Dla tego terenu dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Smochowice Południe” w Poznaniu (uchwała Nr XXX/285/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 15 stycznia 2008 r.), w którym został przeznaczony pod zabudowę usługową.

5. Z wnioskiem o zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice Południe” w Poznaniu wystąpiła osoba fizyczna, która wносиła o zmianę przeznaczenia terenu z usługowego na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wnioskodawca uzasadnił potrzebę zmiany obowiązującego planu miejscowego nadmiernym ograniczeniem możliwości zagospodarowania nieruchomości, bowiem obowiązujący plan nie dopuszcza realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pomimo że sąsiednie tereny mają takie przeznaczenie.

6. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Starogardzkiej i Pelplińskiej” w Poznaniu jest ujednolicenie zasad oraz warunków zabudowy i zagospodarowania całego kwartału zabudowy, w ramach którego zlokalizowany jest

przedmiotowy obszar, a także określenie szczegółowych zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej.

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 „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla” polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli mających własny, wyjątkowy charakter oraz cel „Zielone, mobilne miasto”, zgodnie z którym należy zachować tereny zieleni, w szczególności zabytkowe założenia zieleni, a także poprawić ich jakość.

8. Ustalenia planu miejscowego „W rejonie ulic Starogardzkiej i Pelplińskiej” 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. Dla terenu planu Studium ustala jako wiodący kierunek przeznaczenia zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej oraz jako uzupełniający kierunek przeznaczenia: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto dla omawianego obszaru w Studium określono wysokość budynków do 12 m.

9. Sporządzenie planu miejscowego 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., która wskazuje na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10. Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu tak, by projektowana zabudowa i jej parametry nawiązywały do bezpośredniego sąsiedztwa. Plan pozwala także na dostosowanie zapisów do aktualnych potrzeb i uwarunkowań. Uwzględniono m.in. aktualne uwarunkowania akustyczne, które pozwoliły na wprowadzenie, poza zabudową usługową, także zabudowy mieszkaniowej.

11. Na obszarze planu wydzielono jeden teren i ustalono dla niego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową. Zapisy planu miejscowego umożliwiają realizację budynków w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

12. Ustalenia planu pozwalają racjonalnie kształtować przestrzeń zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz zasadami ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju. Potencjalna nowa zabudowa na działkach niezabudowanych wpisze się w wykształcony układ zabudowy. Ponadto ochronie krajobrazu służą zakazy dotyczące lokalizacji m.in.: tymczasowych obiektów budowlanych, stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni, lakierni i warsztatów samochodowych, a także wolno stojących stacji transformatorowych i nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zapisy planu m.in. zakazują stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Plan miejscowy służy kształtowaniu i ochronie środowiska poprzez realizację ustaleń dotyczących: zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu oraz zachowania istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną lub istniejącą zabudową lub infrastrukturą techniczną wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń.

14. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest poza: formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody, obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych, a także obszarami wymagającymi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

15. Na obszarze objętym planem zagospodarowania nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych.

16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, plan miejscowy ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz ograniczeń wysokości w zagospodarowaniu terenów wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica.

17. Dla wyznaczonego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową plan wprowadza szczegółowe ustalenia w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: maksymalnej powierzchni zabudowy działek budowlanych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek

budowlanych, intensywności zabudowy działek budowlanych, a także maksymalnej wysokości budynków i kształtu połaci dachowych. Zapisy planu wprowadzają także zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży w jednym budynku większej niż 100 m².

18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Starogardzkiej i Pelplińskiej” wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy określające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez spełnienie wymogów, o których mowa w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania. Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy w granicach terenu o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków jak m.in. pochylnie i urządzenia przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami.

19. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

20. 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.

21. Na obszarze planu struktura własności jest jednolita. Wszystkie nieruchomości stanowią własność osób fizycznych.

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

23. 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.

24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala: minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów, w tym stanowiska dla obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji. Wyznaczając

minimalny normatyw parkingowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych. Ponadto zapisy planu zakładają nakaz zapewnienia stanowisk dla rowerów.

25. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wprowadzono: powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci oraz zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczono również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego. Plan w trakcie sporządzania uzyskał pozytywne opinie od poszczególnych gestorów sieci. Ich postulaty zostały uwzględnione w zakresie regulowanym ustaleniami planu.

26. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 3 września 2020 r. zebrane zostały wnioski do planu. Na etapie zbierania wniosków oraz opiniowania wewnętrznego odbywały się konsultacje społeczne – I konsultacje od 13 sierpnia do 3 września 2020 r. oraz II konsultacje od 6 do 20 grudnia 2021 r. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego wynikającym z pandemii COVID-19, materiały informacyjne przygotowane na potrzeby konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania (www.poznan.pl/konsultujemy) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (www.mpu.pl).

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

28. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały prognozy oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oddziaływania na środowisko szczegółowo opisuje komponenty środowiska przyrodniczego oraz prognozowany wpływ ustaleń planu na środowisko. Prognoza wykazała, uwzględniając obecny stan i charakter poszczególnych komponentów środowiska w granicach przedmiotowego obszaru, a także skalę oddziaływań związanych z działaniami inwestycyjnymi, że pełna i docelowa realizacja wszystkich ustaleń planu nie będzie miała znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

Natomiast zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV), w stosunku do planu obowiązującego, wykazały w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy na poziomie ok. –176 700 zł, wynikający ze spadku podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków. Jednak zgodnie z obliczeniami w stosunku do stanu faktycznego zagospodarowania (teren w części niezabudowany) w okresie 10-letnim wynik finansowy byłby dodatni i kształtowałby się na poziomie ok. 61 500 zł, z uwagi na wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

29. 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.

30. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 10 sierpnia 2022 r. do 8 września 2022 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 23 sierpnia 2022 r. W ustawowym terminie, tj. do 22 września 2022 r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

31. 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.

32. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 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.

33. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Starogardzkiej i Pelplińskiej” w Poznaniu pozwoli na dostosowanie zapisów do aktualnych uwarunkowań oraz określenie spójnych zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy dla całego kwartału.

34. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.