

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XC/1712/VIII/2023
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 26 września 2023r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Głuszyna” w Poznaniu.**

1. Granicą planu miejscowego „Rejon ulicy Głuszyna” w Poznaniu objęto tereny położone w południowo-wschodniej części miasta, po południowej stronie ulicy Głuszyna. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 7,2 ha.
 2. Do prac projektowych przystąpiono na wniosek osoby fizycznej oraz Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania w celu zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej dla działek nr 34/9, 34/10, 34/11, ark. 7, obr. Głuszyna.
 3. Sporządzenie planu wywołane zostało uchwałą Nr XXIII/304/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Głuszyna” w Poznaniu.
 4. Na przedmiotowym obszarze obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.) wskazuje jako wiodący kierunek rozwoju zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem **MN**. Uzupełniający kierunek przeznaczenia dla tego terenu stanowi: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Do etapu rozstrzygnięcia uwag po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Głuszyna” procedowany był zgodnie ze studium z dnia 23 września 2014 r. (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania). Przeznaczenie terenu planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną było rekomendowane w obu tych dokumentach.
- Przedmiotowy plan miejscowy nie narusza zatem ustaleń studium.
5. Plan miejscowy „Rejon ulicy Głuszyna” stanowi w przeważającej części zmianę fragmentu obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina

Głuszynki – część C” w Poznaniu (uchwała Nr XLVII/711/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 19 marca 2013 r.), w którym wskazany obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz grunty rolne (R) uzupełnione o infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Dla rejonu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

6. Przedmiotowy obszar stanowią obecnie tereny rolnicze oraz mieszkaniowe z niewielkim udziałem usług towarzyszących. W południowo-wschodniej części terenu zlokalizowana jest zabudowa garażowa. Parametry większości działek z zabudową jednorodzinną pozwalają na wtórne podziały geodezyjne oraz wytworzenie nowych linii zabudowy. Teren ma dostęp do infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego, który wymaga jednak uporządkowania i uzupełnienia.

Plan miejscowy „Rejon ulicy Głuszyna” uzupełnia istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części miasta i uwzględnia zagospodarowanie sąsiednich obszarów z zabudową wielo- i jednorodzinną oraz usługową, występującą po obu stronach ulicy Głuszyna. Ze względu na efektywne gospodarowanie przestrzenią Poznania rejon ulicy Głuszyna jest predysponowany do kontynuowania funkcji mieszkaniowej.

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 „Przyjazne osiedla” polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter. Poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami towarzyszącymi oraz rozbudowę infrastruktury plan umożliwi realizację priorytetów przyjętych w ww. strategii.

8. Sporządzenie planu „Rejon ulicy Głuszyna” 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., która postuluje doprowadzenie do uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych ich uchwalenia, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

9. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania z niego określone zostały w planie na podstawie m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń studium, analiz stanu władania nieruchomościami, zebranych wniosków oraz zgłaszanych opinii w trakcie procedury formalno-prawnej. Opracowany plan kontynuuje przyjęte założenia w zakresie zgodnym

z ustaleniami studium i zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także zasad ochrony środowiska odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju.

10. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W granicach planu przeważa własność prywatna. Występują tu również grunty Miasta Poznania oraz Skarbu Państwa.

Podczas opracowania planu uwzględniono interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne oraz wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody.

11. Zgodnie z ewidencją użytków w granicach opracowania występuje łącznie ok. 3,5 ha gruntów ornych, pastwisk oraz łąk trwałych (R, Ps, Ł). Nie ma natomiast gruntów leśnych. Znajdują się one w najbliższym sąsiedztwie granic planu.

12. Plan obejmuje obszar częściowo już zagospodarowany. W zakresie przeznaczenia terenu ustalono utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) i jednorodzinnej (**4-5MN**), terenów mieszkaniowo-usługowych (**1-2MN/U**), a także terenów infrastruktury technicznej (**E** i **G**). Nowe tereny mieszkaniowe (**1-3MN**), mieszkaniowo-usługowe (**3MN/U**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**) wyznaczone zostały w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy oraz infrastruktury komunikacyjnej. Parametry projektowanych terenów określono przepisami tak, aby stanowiły kontynuację aktualnego zagospodarowania terenu. Charakter osiedla na pograniczu zwartej zabudowy wielo- i jednorodzinnej zostanie zachowany.

13. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu ustalają m.in. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, zakazują lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych dla samochodów w strefach zieleni oraz tymczasowych obiektów budowlanych innych niż wymienione w dopuszczeniu.

Dopuszczone zostały niektóre tymczasowe obiekty budowlane: plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw, obiekty związane z urządzaniem imprez okolicznościowych, ogródki gastronomiczne na terenach **MN/U**, wiaty rowerowe oraz wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej wraz z wbudowanymi w nie kioskami. Jednocześnie zapisy planu dopuszczają ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe, dojścia i dojazdy,

stanowiska postojowe dla rowerów oraz lokalizację kondygnacji podziemnych, z wyłączeniem stref zieleni wskazanych na rysunku planu.

14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono m.in. zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, a także nakazano zachowanie i ochronę istniejących drzew i krzewów, drzew chronionych planem oraz istniejącej zieleni na terenach MW i MN w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu. W przypadku kolizji z planowaną lub istniejącą infrastrukturą oraz zabudową dopuszczono ich usunięcie z jednoczesnym wymogiem przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze planu. Ponadto zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wyjątek dotyczy jedynie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć wskazanych pozostałymi ustaleniami planu. W zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych wprowadzono zapisy dotyczące zachowania i ochronę istniejących wód powierzchniowych, miejsc naturalnej retencji, cieków i rowów jako otwartych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, a także zbiorniki retencyjne. Dopuszczono również stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia jezdni, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów w strefach zieleni oraz indywidualnych systemów grzewczych. Jednocześnie zakazano stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Dla wyznaczonych w planie terenów określono zasady kształtowania komfortu akustycznego.

15. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na rysunku planu wskazano stanowisko archeologiczne o numerze AZP 54-28/31 oraz obszar ochrony archeologicznej. W granicach opracowania nie są zlokalizowane zabytki ani dobra kultury współczesnej.

16. W związku z wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni w granicach poszczególnych terenów dróg publicznych.

17. Wprowadzono 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 dla osób ze szczególnymi potrzebami.

18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg. Ponadto plan ustala

konieczność uwzględnienia wymagań i ograniczeń związanych z sąsiedztwem lasu, a także wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, lokalizacji zbiornika wód podziemnych (Dolina Kopalna Wielkopolska) oraz z położenia w otoczeniu lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny i obszaru ograniczonego zainwestowania od wojskowej stacji radiolokacyjnej Sił Powietrznych w Babkach (gm. Mosina).

19. 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.

20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ciągów pieszych poza terenami dróg, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym. Określono minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów oraz sposób ich realizacji. Nie wyznaczono nowych dróg publicznych, lecz uzupełniono te istniejące o kolejne drogi wewnętrzne niezbędne do zapewnienia dojazdu do nowych terenów mieszkaniowych. Plan dopuszcza również wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m na terenach **1MN** i **1MN/U**. Spełniono zatem wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią i jednocześnie ułatwiono przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, umożliwiając rozwój układu przestrzennego i ograniczając jego transportochłonność.

21. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustalając powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Umożliwia zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszcza również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

22. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału plan ustala minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowych działek budowlanych, a także kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego.

23. W ramach procedury planistycznej sporządzono „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.

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy na poziomie ok. 131 600 zł. Przychodami związanymi z realizacją planu są dochody z tytułu wzrostu przychodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz naliczenia opłat planistycznej i adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

24. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 23 marca do 13 kwietnia 2016 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami oraz z przedstawicielami Rady Osiedla Głuszyna – 22 marca 2016 r. oraz 29 września 2022 r. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały szczegółowo przeanalizowane. Ponadto w celu zachowania zasady jawności i transparentności procedur planistycznych zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

25. 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 27 lutego 2023 r. do 29 marca 2023 r. uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia. W wyniku postanowienia Miejskiego Konserwatora Zabytków uchwałę uzupełniono o zapisy dotyczące obszaru ochrony archeologicznej. W związku z otrzymaną opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w planie wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, uszczegółowiono zapisy dotyczące rodzaju dachów, ochrony drzew w strefach zieleni i dopuszczenia infrastruktury rowerowej w strefie powiązań pieszych. Niezbędne poprawki, w tym po uzyskaniu opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu, naniesiono również w „Prognozie oddziaływania na środowisko”.

26. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 maja do 12 czerwca 2023 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 30 maja 2023 r. Na tym etapie materiały dotyczące opracowywanego planu udostępniono również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 29 czerwca 2023 r., wpłynęły 4 pisma z uwagami. Prezydent Miasta Poznania 20 lipca 2023 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 3 uwag – autorzy tych pism negowali konieczność wytyczenia fragmentów dróg wewnętrznych o symbolach **1KDW** i **2KDW**. W związku z obawą uniemożliwienia dostępu przez te drogi uwzględniona została w całości uwaga osoby prywatnej

w sprawie dopuszczenia dojazdu do działek na terenie **2MN** przez tereny **1MN/U** i **1MN**. Uzupełniono zatem zapisy uchwały o dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na terenach **1MN** i **1MN/U**.

Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Poznania nie skutkowało koniecznością kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Poznania przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag.

27. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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.

28. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Głuszyna” w Poznaniu umożliwi:

- pozytywne rozstrzygnięcie wniosków w zakresie przekształcenia terenów rolniczych wyłączonych z zabudowy na obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz mieszkaniowo-usługowej **MN/U**,
- wydanie decyzji administracyjnych oraz wprowadzenie nowej zabudowy w sposób kontrolowany i sprzyjający zachowaniu charakteru osiedla mieszkaniowego,
- precyzyjne określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla uruchamianych nowych obszarów pod zabudowę i obszaru, na którym nie obowiązuje żaden plan,
- określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej terenu,
- kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego w rejonie ulicy Głuszyna.

29. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz