

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XCIV/1808/VIII/2023
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 5 grudnia 2023r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Liliowej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 2,7 ha. Położony jest w północno-zachodniej części Poznania, w rejonie ulic Chojnickiej, Pawłowickiej i Liliowej w Poznaniu.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XV/213/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Liliowej w Poznaniu.
3. Dla przedmiotowego terenu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „PÓŁNOCNO-ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – część F „Kiekrz Wschód”, zatwierdzony uchwałą Nr XLIX/636/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2009 r., Nr 59, poz. 800).
4. Do opracowania przystąpiono z uwagi na wniosek osoby fizycznej, będącej właścicielem działki nr 501/1, ark. 09, obręb Kiekrz. Wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (10MN) na zabudowę usługową. Ponadto 13 października 2017 r. do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wpłynęło ponowne pismo od wnioskodawcy wraz z uchwałą Nr XXXIII/127/VII/2017 Rady Osiedla Kiekrz z dnia 11 października 2017 r. w sprawie zaopiniowania wniosku mieszkanki Osiedla w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 501/1, ark. 9, obręb Kiekrz. Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała zmianę planu miejscowego oraz zaproponowała rozważenie rozszerzenia zakresu zmian w obowiązującym planie. Polegałyby na dopuszczeniu handlu i usług na działkach z dotychczasowym oznaczeniem 10MN, które graniczą z ul. Chojnicką, tj. od ul. Pawłowickiej do nieruchomości Chojnicka 36 (dz. nr 503/4).
5. 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 wynikające z priorytetów, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla”, polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

6. Procedura opracowania planu miejscowego, do etapu opiniowania i uzgadniania, została przeprowadzona w trakcie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Ustalenia projektu planu nie naruszały zapisów studium z 2014 r., w którym wskazano dla obszaru objętego planem przeznaczenie MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla ww. terenu ustalało ono kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie: wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmował: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obecnie obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zostało przyjęte uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. W studium z 2023 r. kierunki przeznaczenia terenów w granicach obszaru sporządzenia planu nie uległy zmianie. Obecnie obowiązujące studium ustala kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający – zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia planu nie naruszają zapisów obowiązującego studium.

Teren objęty planem, zarówno w studium z 2014 r., jak i studium z 2023 r., zakwalifikowany jest do obszarów chronionych planem i pozostałych cennych kulturowo (dawna wieś Kiekrz).

7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Liliowej 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 wskazuje na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. Plan obejmuje w większości zabudowane działki będące własnością osób fizycznych oraz teren drogi – ul. Liliowej, stanowiącej częściowo własność Miasta Poznania. W granicach terenu występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami wzdłuż ulic Chojnickiej i Pawłowickiej. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 351

relacji Poznań Główny – Szczecin Główny. Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Liliowej w Poznaniu jest:

- umożliwienie lokalizacji usług (np. gabinetu lekarskiego, gabinetu rehabilitacyjnego, klubu seniora, podstawowych usług dla mieszkańców) wzdłuż ulic Chojnickiej i Pawłowickiej,
- ochrona istniejącego układu urbanistycznego, objęcie ochroną budynków ujętych w wykazie gminnej ewidencji zabytków,
- uwzględnienie sąsiedztwa terenu kolejowego w zakresie zachowania odległości dla sytuowania nowej zabudowy.

9. W planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U). Określono również teren drogi wewnętrznej (KDW).

Ustalenia planu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwiają realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym albo bliźniaczym, zachowując parametry zabudowy jak w poprzednim planie. Dla terenu konieczne było wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy do odległości 10 m od terenów kolejowych, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej umożliwia się wprowadzanie budynków mieszkalnych wolno stojących albo w zabudowie bliźniaczej, albo usługowych wolno stojących, albo mieszkalno-usługowych wolno stojących. Ustalone parametry stanowią kontynuację zapisów obowiązującego planu, z wyjątkiem udziału powierzchni biologicznie czynnej, którą wskazano w planie jako nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej. Dodatkowo z uwagi na określone zasięgi oddziaływania hałasu dla terenu 2MN/U ustalono zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali.

Ulice Chojnicka i Pawłowicka – istotne dla obsługi komunikacyjnej tego obszaru – znalazły się poza granicami opracowania. Na jego obszarze występuje teren drogi wewnętrznej (ul. Liliowej), której przebieg wydłużono względem istniejącego układu komunikacyjnego, w celu zapewnienia dostępu do drogi dla wydzielonych działek w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego, w tym m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy.

10. Plan uwzględnia istniejącą drogę wewnętrzną – ulicę Liliową. Określa również dla nowej zabudowy nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu

publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości, w tym prawa własności. Z uwagi na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego, zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego – autobusowego z ul. Chojnickiej i kolejowego ze stacji Poznań-Kiekrz.

11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala zachowanie budynków chronionych planem przy ulicy Chojnickiej 42 i 54, ochronę obszaru dawnej wsi Kiekrz, wskazuje lokalizację stanowiska archeologicznego oraz obszar obserwacji archeologicznej.

Na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków z 20 września 2019 r. obiekty ujęte w wykazie do gminnej ewidencji zabytków zostały wskazane do objęcia ochroną w planie poprzez zachowanie brył budynków, ceglanych elewacji oraz artykulacji elewacji, w tym poziomych gzymsów.

12. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych. Ze względu na charakter planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w ograniczonym zakresie poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień, nakaz zagospodarowania zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

13. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie ustalono m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a także nakazano zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustalono zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale również na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu, oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

14. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez wskazanie parametrów obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W planie wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy spełniające wymogi określone w zarządzeniu Nr

817/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

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

16. 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.

17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z orientacyjnego zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego na podstawie przepisów odrębnych, uwzględnienie ograniczeń wysokości, wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, a także strefę ograniczenia zabudowy w związku z występowaniem cmentarza w sąsiedztwie, poza granicą planu.

18. Teren planu znajduje się poza wyznaczonymi jednostkami krajobrazu priorytetowego wskazanymi w „Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego” przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r. Sejmiku Województwa Wielkopolskiego. Został zaliczony do typu krajobrazu podmiejskiego i osadniczego oraz podtypu krajobrazu o zróżnicowanej typologicznie i przestrzennie zabudowie nierolniczej na terenach wcześniej rolniczych. Zgodnie z zapisami „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” zakwalifikowanie danego obszaru do określonego typu i podtypu krajobrazu nie wskazuje kierunku jego zagospodarowania ani nie definiuje przeznaczenia terenu – przynależności obszaru do typu i podtypu krajobrazu nie należy traktować jako stanu docelowego jego zagospodarowania ani utożsamiać z planistycznym przeznaczeniem tego terenu.

19. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym konsultacje społeczne odbyły się dwuetapowo. Pierwsze odbyły się 11 września 2019 r. po przystąpieniu do sporządzenia planu, kiedy zbierano wnioski w ustawowym terminie, tj. od 11 września 2019 r. do 3 października 2019 r. Drugie konsultacje społeczne rozszerzające udział społeczeństwa w procedurze planistycznej trwały od 3 do 17 października 2022 r. W związku ze stanem epidemii związanym z pandemią COVID-19 materiały informacyjne przygotowane na potrzeby drugich konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania (www.poznan.pl/konsultujemy) oraz stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (www.mpu.pl). Zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i

dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności procedur planistycznych w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

20. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 67 392 zł.

21. 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.

22. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu od 15 września do 13 października 2023 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz udostępniony na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 27 września 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 27 października 2023 r., nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

23. 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.

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 ulicy Liliowej w Poznaniu pozwoli wprowadzić więcej rodzajów usług wzdłuż terenów przy ulicach Pawłowickiej i Chojnickiej, a także uporządkuje kwestie związane z położeniem w sąsiedztwie terenów kolejowych.

26. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.