

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIX/678/VIII/2020
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 grudnia 2020r.

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

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 173 ha. Położony jest w południowej części Poznania i obejmuje tereny ograniczone od zachodu ulicą Głogowską, od południa projektowaną ulicą Nowe Kotowo oraz granicą miasta Poznania z Luboniem, od wschodu i północy granica obejmuje tereny zieleni – teren tzw. Szacht.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LIV/727/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 12 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” w Poznaniu.

3. 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”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter, poprzez:

- wspieranie rewitalizacji i tworzenia nowych otwartych przestrzeni publicznych,
- zapewnienie wysokiej jakości lokalnej oferty kulturalnej, sportowo-rekreacyjnej, usług społecznych i oświatowych na osiedlach,
- wspieranie zróżnicowania przestrzennego miasta dla zwiększenia jego atrakcyjności turystycznej,
- podniesienie poziomu bezpieczeństwa publicznego, w tym poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego.

4. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr

LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem MN, dla których ustala się:

- wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie: wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- uzupełniający kierunek przeznaczenia: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową niską, oznaczone symbolem MN/U, dla których ustala się:

- wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej) lub zabudowę usługową,
- uzupełniający kierunek przeznaczenia: zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

c) teren wyłączony z zabudowy, oznaczony symbolem ZO*, tj. teren użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo;

d) teren wyłączony z zabudowy, oznaczony symbolem ZO, tj. teren zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni;

e) teren wyłączony z zabudowy, oznaczony symbolem ZP, tj. parki i inne tereny zieleni urządzonej.

Na obszarze planu Studium wyznacza również tereny transportu, tj.: droga główna ruchu przyspieszonego (kdGP), droga klasy głównej (kdG), droga klasy lokalnej (kdL).

Studium wyznacza także obszary chronione planem i pozostałe cenne kulturowo, strukturalne kliny zieleni, natomiast w zakresie infrastruktury technicznej wskazuje magistralę wodociągową.

Ponadto Studium dopuszcza na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np.: możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie, a także wytworzenie lokalnych przestrzeni centrotwórczych i integracji społecznej związanych z zabudową usługową.

Zapisy Studium dopuszczają również na terenach o mieszkaniowym kierunku przeznaczenia, położonych w pobliżu lub wzdłuż ulic klasy powyżej lokalnej, wyznaczenie terenów usługowych niepodlegających ochronie akustycznej, dla których sąsiedztwo negatywnie oddziałujących tras komunikacyjnych nie spowoduje dyskomfortu przestrzennego czy funkcjonalnego lub naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” 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, że zasadne jest uchwalenie możliwie największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu skutków finansowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także walory ekonomiczne przestrzeni, kształtuje nową strukturę przestrzenną na obszarze po wschodniej stronie ulicy Głogowskiej oraz po zachodniej stronie ulicy Leszczyńskiej, umożliwiając lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, uzupełniając tym samym istniejącą zabudowę części Fabianowa i Świerczewa, będących obszarami o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

7. Wśród terenów zabudowy, wyznaczonych na obszarze planu, dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – plan dopuszcza jej różne typy i intensywność. Zabudowę tę zaproponowano po północnej, południowo-wschodniej, a w szczególności po południowo-zachodniej stronie klina zieleni. Są to tereny, gdzie w zależności od lokalizacji ustalono zabudowę w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej. Specyficznym terenem – wyznaczonym pomiędzy ul. Leszczyńską a szeregowym budynkiem obsługiwanym z ul. Orkana – jest teren 40MN użytkowany obecnie jako ogród. W projekcie ustalono dla tego terenu zakaz zabudowy oraz zagospodarowanie jako strefy ogrodów stanowiącej nawiązanie do terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych poza granicami planu.

W celu podkreślenia cennych kulturowo obszarów po dawnych cegielniach przy ul. Mieleszyńskiej i przy ul. Leszczyńskiej oraz w celu wytworzenia lokalnej przestrzeni centrotwórczej, wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono tereny zabudowy wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Powstaną tym samym dwa zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz wielorodzinnej

lub usługowej po wschodniej i zachodniej stronie obszaru Szacht – terenów zieleni 1ZO/WS, 1ZP i 2ZP.

Jednym z głównych rozwiązań przestrzennych jest wyznaczenie terenu 1KD-Dxs, który stanowi oś komunikacyjną uzupełnioną rzędem drzew, prowadzącą w kierunku terenów zieleni oraz dominanty przestrzennej – wieży widokowej na terenie 1ZO/WS. Wyznaczono również teren kp – placu miejskiego, w celu stworzenia obszaru integracji społecznej w planowanej przestrzeni centrotwórczej.

Zabudowa wielorodzinna i zabudowa wielorodzinna lub usługowa wyznaczone wokół terenu placu miejskiego i komina będącego dominantą przestrzenną mają na celu podkreślenie i wyeksponowanie założeń kompozycyjnych, wprowadzając uporządkowaną, ale również atrakcyjną strukturę przestrzenną. W tym celu również, na terenach 1-3MW i 1-2MW/U, wyznaczono obowiązujące linie zabudowy oraz elewacje szczególnie eksponowane.

Tereny usługowe wyznaczono w pasie wzdłuż ulicy Głogowskiej, a przy terenach zieleni wyznaczono tereny 7U i 8U. Dla terenu oznaczonego symbolem 7U ustalono lokalizację zabudowy o funkcji oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji lub opieki społecznej.

Pas zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Głogowskiej wyznaczono m.in. w celu utworzenia „pasa izolacyjnego” między ul. Głogowską a zabudową jednorodzinną. Ma to również odzwierciedlenie w sąsiednich, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, gdzie konsekwentnie wyznaczane są tereny usługowe wzdłuż ulicy Głogowskiej.

Centralną część obszaru opracowania stanowią teren zieleni nieurządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych 1ZO/WS (będący częścią obszaru Szacht) oraz teren zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP. Na tych terenach wyznaczono orientacyjne lokalizacje ciągów pieszych i rowerowych, umożliwiające dostęp i korzystanie z tych terenów. Jednocześnie plan dopuszcza lokalizację ciągów rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu. Daje to możliwość weryfikacji przebiegów tych ciągów i wyznaczania kolejnych.

Plan wyznacza również teren zieleni urządzonej oznaczonej jako 3ZP. Celem jest wprowadzenie dodatkowej przestrzeni zielonej, publicznej wśród zabudowy mieszkaniowej również w zachodniej części planu.

Dzięki szczegółowo określonym liniom rozgraniczającym oraz parametrom zabudowy, w planie stworzono strukturę o czytelnym układzie przestrzennym.

8. Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, a także ustala nowe połączenia w istniejącym układzie transportowym. W celu obsługi nowej zabudowy i minimalizacji

transportochłonności układu przestrzennego plan wyznacza nową sieć uliczną, przy czym – wyznaczając jej przebieg – wzięto pod uwagę zarówno prawo własności nieruchomości przeznaczanych na cele układu komunikacyjnego, jak i potrzeby interesu publicznego.

W zakresie układu komunikacyjnego należy ponadto wskazać, że ze względu na położenie obszaru planu przy ulicy Głogowskiej, W. Modlibowskiej i Leszczyńskiej – zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, autobusowego. Plan uwzględnia również budowę, wyznaczonej w Studium, drogi głównej – ulicy Nowe Kotowo.

Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości.

9. Teren objęty planem miejscowym położony jest częściowo w obszarze cennym przyrodniczo i obejmuje swym zasięgiem również udokumentowane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej – Kotowo, co zostało zawarte w planie. Ponadto plan ustala ochronę walorów krajobrazowych i różnorodności biologicznej, ochronę istniejących wód powierzchniowych, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nakaz zachowania zbiorników wodnych, cieków i rowów, jako otwartych, z dopuszczeniem przebudowy, przełożenia i odbudowy, w tym także w nowej lokalizacji oraz lokalizowania przepustów, kładek i pomostów. Jednocześnie plan uwzględnia wymagania ochrony środowiska poprzez m.in. ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia oraz nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni, takich jak: ochrona istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą, przesadzenie ich lub wprowadzenie nowych nasadzeń w granicach planu oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Powyższe ustalenia będą miały wpływ m.in. na właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono ochronę obszarów cennych kulturowo – obejmujących tereny dawnych cegielni przy ulicy Mieleczyńskiej i przy ulicy Leszczyńskiej, poprzez lokalizowanie zabudowy nawiązującej formą i zastosowanymi materiałami do charakteru zabudowy przemysłowej i tradycji cegielnianej przedmiotowego terenu. Oznaczono również, na terenach przy ulicy Leszczyńskiej, budynki chronione planem.

Ponadto ustalono zachowanie i ochronę komina w rejonie ulicy Mieleszyńskiej, będącego dominantą przestrzenną – obiekt chroniony planem. Komin ten jako dominanta stanowi główny element planowanej przestrzeni publicznej w formie placu oraz projektowanej osi kompozycyjnej i widokowej.

Na rysunku planu wskazano też stanowiska archeologiczne: AZP-53-27/22, AZP-53-27/23, AZP-53-27/26, AZP-54-27/31, AZP-54-27/44, AZP-55-27/45, AZP-54-27/46.

11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan uwzględnia regulację istniejących i budowę nowych ulic w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalono również odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji. Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan ustala m.in.: zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zamieszkania zbiorowego czy dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Plan ustala stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia 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.

13. 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. Plan umożliwia bowiem rozwój infrastruktury technicznej.

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

15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan uwzględnia wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących

i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Plan ustala również uwzględnienie ograniczenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica. Ponadto plan zakazuje lokalizacji budynków na terenach ZP, ZO, ZO/WS, kp i dróg.

16. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 3 sierpnia 2009 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, a także przedstawicielami Rady Osiedla. 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.

17. 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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. -21 668 600 zł, przy czym duża część kosztów spowodowana jest budową układu komunikacyjnego.

18. 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.

19. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2019 r. do 21 października 2019 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 16 października 2019 r. W ustawowym terminie, tj. do 4 listopada 2019 r., wpłynęły 34 pisma zawierające 98 uwag do planu. W dniu 21 listopada 2019 r. Prezydent Miasta Poznania postanowił uwzględnić 24 uwagi oraz nie uwzględnić 74 uwagi (w tym 31 częściowo). Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

20. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31 sierpnia 2020 r. do 28 września 2020 r. W dniu 10 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie składania uwag, tj. do 12 października 2020 r., wpłynęło 11 pism

zawierających łącznie 27 uwag. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 29 października 2020 r. postanowił nie uwzględnić 27 uwag, w tym 3 nie uwzględnić częściowo. Uwzględnienie części uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

21. 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.

22. 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.

23. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” w Poznaniu pozwoli na zagospodarowanie niezabudowanych terenów, umożliwiając lokalizację nowej zabudowy oraz regulację układu komunikacyjnego. Wejście w życie planu miejscowego stworzy podstawy prawne do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu w sposób sprzyjający kształtowaniu charakteru osiedla mieszkaniowego, a także zapewni obsługę terenu siecią dróg publicznych i wewnętrznych.

24. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.