

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LVIII/1089/VII/2017
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 5 grudnia 2017r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Nałęczowskiej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 1800 m². Położony jest w północno-zachodniej części miasta Poznania, w dzielnicy Podolany, w rejonie ulicy Nałęczowskiej.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XV/121/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 14 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Nałęczowskiej w Poznaniu.
3. Na ww. terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Podolany Zachód B w Poznaniu, zatwierdzony uchwałą Nr XV/148/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 256, poz. 4036 z dnia 26 września 2011 r., który ustala lokalizację zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej.
4. Z wnioskiem o zmianę planu wystąpiła osoba fizyczna, w celu umożliwienia realizacji zabudowy szeregowej na działce nr 49/7, ark. 02, obręb Gołęczin. Parametry ww. działki oraz sąsiednich działek przy ul. Nałęczowskiej uniemożliwiają bowiem ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp Podolany Zachód B w Poznaniu, gdyż szerokość frontów działek predysponuje je do zabudowy w układzie szeregowym. Zabudowa szeregowa wpisując się będzie w istniejący kontekst przestrzenny, gdyż taka zabudowa występuje w analizowanym kwartale zabudowy.
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 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.

6. Ustalenia planu miejscowego 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. W Studium obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu wskazanego pod zabudowę, oznaczonego symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:

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

7. Sporządzenie planu jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr LXVI/1043/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 29 kwietnia 2014 r., która wskazuje możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań.

8. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Nałęczowskiej w Poznaniu jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów. Ustalenia planu umożliwiają dokończenie istniejącego układu urbanistycznego z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju. Ponadto, umożliwiając zagospodarowanie w racjonalny sposób działek pod zabudowę mieszkaniową, plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

9. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, dopuszczona ustaleniami planu, stanowić będzie uzupełnienie istniejącego już skrajnego segmentu budynku, a w szerszej skali uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze osiedla Podolany. Obszar ten stanowi wykształconą, zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, cechującą się minimalizacją transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie ułatwiającą przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz umożliwiającą dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny (interes ogółu mieszkańców) i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości, w tym biorąc pod uwagę prawo własności.

10. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych, jak również poza obszarami wymagającymi ochrony dziedzictwa kulturowego. Ze względu na charakter planu

uwzględniono wymagania ochrony środowiska w ograniczonym zakresie poprzez m.in. ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Powyższe ustalenia będą miały wpływ m.in. na właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

11. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie zaistnieje sytuacja scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.). Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwi realizację ustaleń planu. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, szerokość frontu oraz istniejąca zabudowa w postaci skrajnego segmentu budynku na jednej z nieruchomości, umożliwiają zagospodarowanie terenu wyłącznie zabudową w układzie szeregowym. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

12. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, plan ustala odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, w ramach której można realizować np. urządzenia rekreacji plenerowej w zieleni. Plan uwzględnia ponadto nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w celu ochrony powietrza zakazuje stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu.

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, a już obecnie teren posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone we wnioskach złożonych do planu przez właściwe organy wojskowe.

15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 14 października 2015 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 z przedstawicielami Rady Osiedla. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły zmian wprowadzonych do projektu planu

w stosunku do ustaleń obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Podolany Zachód B w Poznaniu. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie, wnioski i uwagi 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.

16. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza 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. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wskazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie 985 zł, wynikający z podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

17. 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.

18. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 czerwca do 7 lipca 2017 r. – w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 czerwca 2017 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 21 lipca 2017 r., wpłynęło jedno pismo zawierające jedną uwagę. W dniu 10 sierpnia 2017 r. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o jej uwzględnieniu. Uwzględnienie uwagi wymagało ponowienia procedury planistycznej.

19. W terminie od 24 sierpnia 2017 r. do 22 września 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się w dniu 28 sierpnia 2017 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 6 października 2017 r., nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

20. 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.

21. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Nałęczowskiej w Poznaniu pozwoli na zagospodarowanie i zabudowę przedmiotowego terenu w sposób sprzyjający zachowaniu charakteru osiedla mieszkaniowego – uzupełnienie zabudowy szeregowej oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

22. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.