

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VI/66/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 5 lutego 2019r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu zajmuje powierzchnię ok. 0,6 ha. Położony jest w południowo-zachodniej części Poznania, na Junikowie, w rejonie ulicy Wieruszowskiej.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXXIII/514/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu. Osoby fizyczne wystąpiły z wnioskiem o zmianę przeznaczenia części działek nr 8/4 i 8/6, ark. 40, obręb Junikowo, położonych przy ulicy Wieruszowskiej i objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej „POŁUDNIOWO-ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – obszar D z 2008 r. Wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną i usługową (MW/MN/U) w celu umożliwienia budowy nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Obecnie na omawianym terenie funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (warsztatowa). Przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego zostało pozytywnie zaopiniowane przez Radę Osiedla Junikowo.

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: „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe wynikające z priorytetów, w tym „Przyjazne osiedle”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

4. 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. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju – teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:

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

Ponadto na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy Studium dopuszcza 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.

5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej 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 jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także walory ekonomiczne przestrzeni, umożliwia na terenie przy ulicy Wieruszowskiej lokalizację zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub niskiej zabudowy usługowej. Jednocześnie, ze względu na położenie terenu w sąsiedztwie południowo-zachodniego klina zieleni miasta Poznania, w tym płynącego w klinie Strumienia Junikowskiego, plan wymaga zachowania dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości. Ponadto uwzględniono prawo własności działek, na których ma powstać nowa zabudowa,

a także potrzeby interesu publicznego związane z zachowaniem ograniczonych parametrów zabudowy w sąsiedztwie klina zieleni.

7. Nowa zabudowa, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, dopuszczona ustaleniami planu, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w południowej części Junikowa, będącej obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, tym samym minimalizując transportochłonność układu przestrzennego i ułatwiając przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W zakresie układu komunikacyjnego należy ponadto wskazać, że ze względu na położenie obszaru planu w pobliżu ulicy Grunwaldzkiej, tj. ulicy układu podstawowego, zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, w szczególności tramwajowego.

8. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan ustala m.in. zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego, wskazanej na rysunku planu.

10. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych plan umożliwia m.in. przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w obrębie nieruchomości w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

11. Plan uwzględnia również 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.

12. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje wyodrębniony, częściowo już zabudowany teren, określony przez linie rozgraniczające. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenu, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane przez istniejącą już zabudowę. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania z wyprzedzeniem procedury scalenia.

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

14. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. do dnia 14 października 2016 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły możliwości zabudowy terenu i przebiegu procedury planistycznej. W planie miejscowym w możliwie dużym stopniu (biorąc pod uwagę położenie w sąsiedztwie klina zieleni) uwzględniono postulaty zainteresowanych. Ponadto w celu zachowania zasady jawności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

15. 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 zysku ok. 257 tys. zł, związany w szczególności ze wzrostem podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

16. 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.

17. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 października 2018 r. do 9 listopada 2018 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 października 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 23 listopada 2018 r., nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

18. 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.

19. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu pozwoli na lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, umożliwiając tym samym kontynuację istniejącej funkcji. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

20. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.