

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXIX/1257/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 26 czerwca 2018r.

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

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 1,3 ha. Położony jest w zachodniej części miasta Poznania, w dzielnicy Jeżyce, w rejonie ulicy Wirskiej.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXXIV/568/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Wirskiej w Poznaniu.
3. Do prac nad planem przystąpiono z uwagi na wniosek osoby fizycznej o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Północno-Zachodniego Klina Zieleni” w Poznaniu, część E – Otoczenie Jeziora Kierskiego dla dz. nr 22, ark. 09, obręb Krzyżowniki. W obowiązującym planie dla wnioskowanej nieruchomości została zapisana wielkość działek budowlanych nie mniejsza niż 150 m² oraz dopuszczona forma zabudowy w układzie szeregowym. Zapis w mpzp dla terenu oznaczonego symbolem 17MN dopuszczał nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy działki. Taki procent zabudowy dla działek, których powierzchnia jest nie mniejsza niż 150 m², nie pozwoli w racjonalny i właściwy sposób zagospodarować poszczególnych działek segmentami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej.
4. 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, oraz cel „Zielone mobilne miasto”, w ramach którego należy uczynić Poznań „zielonym”, ekomobilnym

miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport.

5. 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, w granicach obszaru przewidywanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono obszar cenny kulturowo, wskazując następujące tereny:

- teren przeznaczony pod zabudowę oznaczony symbolem MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej, na którym dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- teren wyłączony z zabudowy oznaczony symbolem ZO*, tj. teren użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo wchodzących w skład klinowo-pięścieniowego systemu zieleni;
- teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczony symbolem kdZ2, tj. teren drogi zbiorczej.

6. 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 oraz doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Wirskiej w Poznaniu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów poprzez określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych. Plan miejscowy, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, jak również walory ekonomiczne przestrzeni, wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, teren zieleni ZO, teren drogi publicznej KD-Z oraz tereny dróg wewnętrznych 1KDWxs, 2KDWxs poprzez jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających. Na poszczególnych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalenia planu umożliwiają realizację budynków w formie wolno stojącej albo bliźniaczej, albo szeregowej,

określając szczegółowe parametry zabudowy. Ponadto teren zieleni jako wyłączony z zabudowy stanowić będzie ważny czynnik przyrodniczy i krajobrazowy.

8. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości, biorąc pod uwagę prawo własności.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę planem fragmentu obszaru dawnej wsi Krzyżowniki.

10. W zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w planie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej terenu, w tym nie mniejszy niż 80% na terenie ZO. Na terenie ZO wprowadzono również nakaz zachowania cieków Krzyżanka jako otwartego, z zakazem lokalizowania przepustów oraz z dopuszczeniem przebudowy, przełożenia i odbudowy, w tym także w nowej lokalizacji. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni, 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. Ponadto wzdłuż ul. Słupskiej plan dopuszcza lokalizację strefy zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w której dopuszcza się konstrukcje lub stelaże dla zieleni urządzonej, jako bariery akustycznej i wizualnej. W celu ochrony powietrza plan ustala zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza wykazanymi formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody, poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych.

Ponadto powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców w tej części miasta.

11. 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 umożliwi bowiem rozwój infrastruktury technicznej, nakazując powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszczono również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.

12. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określenia 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.). Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenów, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

13. 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.

14. 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, wynikającego z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu w zakresie wysokości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, przy czym wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych, wraz z umieszczanymi na nich urządzeniami, w tym także zlokalizowanych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie może być większa niż 136 m n.p.m. Ponadto plan ustala uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym procesami geodynamicznymi, wskazanym na rysunku planu, a także zakazuje lokalizacji budynków na terenach innych niż mieszkaniowe.

15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 18 października do 10 listopada 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, a także z przedstawicielami Rady Osiedla. 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, wykonana analiza wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku 3841 zł, wynikający ze wzrostu 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 22 marca do 20 kwietnia 2018 r. – w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się 4 kwietnia 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do 4 maja 2018 r., wpłynęły dwa pisma zawierające łącznie trzy uwagi. W dniu 24 maja 2018 r. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem postanowił uwzględnić dwie uwagi, natomiast jednej uwagi postanowił nie uwzględniać.

19. 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.

20. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Wirskiej w Poznaniu stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem. Pozwoli to na poprawę ładu przestrzennego poprzez realizację uporządkowanej zabudowy na terenach mieszkaniowych, a zarazem ochronę terenu zieleni.

21. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.