

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXII/1338/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 4 września 2018r.

w sprawie **przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w południowo-wschodniej części miasta Poznania, na Starołęce, między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą.
2. Powierzchnia obszaru wynosi około 54 ha.
3. Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. Północna część przedmiotowego obszaru objęta jest uchwałą Nr LXVII/707/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 19 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy rzece Warcie, między ulicą Hetmańską a ulicą Starołęcką w Poznaniu. Głównym celem sporządzenia ww. planu, obejmującego tereny byłej fabryki Beiersdorf – Lechia S.A. i dawnego portu rzeczno-ujściowego Obrzycy do Warty, było przeznaczenie obszarów po zlikwidowanej fabryce pod nowe tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej. Cel ten był zgodny z ustaleniami obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1999 r., które wskazywało kierunek przeznaczenia pod zakłady produkcyjne, rzemiosło produkcyjne, instytuty badawcze z działalnością gospodarczą (a dla dawnego basenu portowego – tereny zieleni publicznej o specjalnym sposobie zabudowy). W 2008 r. uchwalono nowe Studium, dokonując istotnej zmiany kierunku przeznaczenia na obszarze objętym sporządzeniem ww. planu, w szczególności wykluczając kwestionowaną przez okoliczne rady osiedli funkcję produkcyjną, a dodatkowo wprowadzając – na części obszaru, bez dawnego basenu portowego – funkcję mieszkaniową. W opracowanej w 2012 r. Strategii rozwoju rzeki Warty w Poznaniu 2012-2030 założono lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowej – tzw. Portowo – na całym obszarze po zlikwidowanej fabryce i wokół dawnego portu rzeczno-ujściowego.

W 2014 r. uchwalono obecnie obowiązujące Studium, które – nawiązując do założeń Strategii – określiło kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub usługową na całym ww. obszarze, przy czym dla rejonu dawnego basenu portowego jako terenu o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania. Tym samym określony w obecnie obowiązującym Studium kierunek przeznaczenia jest już całkowicie odmienny zarówno od pierwotnych założeń sporządzanego dotychczas planu, jak i od tematyki składanych do tego planu wniosków, dotyczących w 2005 r. funkcji przemysłowo-usługowej. Zasadne stało się zatem, w związku z istotną zmianą założeń sporządzanego planu miejscowego, ponowne przystąpienie do opracowania projektu planu.

5. Ponieważ uchwalone w 2014 r. obecnie obowiązujące Studium określiło kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub usługową również dla pozostałych terenów przemysłowych położonych na dalszym odcinku ulicy Starołęckiej (m.in. zakładów STOMIL), a ponadto na ww. obszarach, w sąsiedztwie nadal czynnych zakładów przemysłowych, składane są wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych, zasadne stało się – w celu umożliwienia racjonalnego przekształcenia – objęcie także i tych terenów opracowaniem nowego planu miejscowego. Od strony południowej obszar objęty nowym planem sięga wzdłuż ulicy Starołęckiej do pasa projektowanej III ramy komunikacyjnej, tj. do granic sporządzanego planu „III rama komunikacyjna odcinek południowy” w Poznaniu. Natomiast od strony ulicy Starołęckiej granicę nowego planu wyznaczono w związku z granicami sporządzanego planu „Rejon ul. Romana Maya” w Poznaniu, a od strony północnej w granice nowego planu włączono pas drogowy ulicy Hetmańskiej, nawiązując do granic obowiązującego planu „PARK NAD WARTĄ” w Poznaniu. Od strony zachodniej, wzdłuż rzeki Warty, granicę nowego planu wyznaczono zgodnie z granicami obowiązującego na terenach po zachodniej stronie rzeki planu miejscowego terenu „Południowego klina zieleni miasta Poznania – obszar B”.

6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli określić przeznaczenie poszczególnych terenów i zasady ich zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki dla projektowanej zabudowy, a także powiązania komunikacyjne.

7. Dla obszaru objętego planem wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.). W Studium większa część analizowanego obszaru znajduje się w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę, oznaczonego

symbolem MW/U, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dla terenu MW/U Studium ustala kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast część analizowanego obszaru w rejonie dawnego basenu portowego określona jest w Studium jako teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem MW/U*, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej, położony w strukturalnym klinie zieleni. Dla terenu MW/U* Studium ustala kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, w szczególności tereny sportu i rekreacji związane z rzeką (tereny nadwarciańskie), inne tereny sportu i rekreacji, zielen (np.: parki, skwery), tereny komunikacji (w tym bulwary nadrzeczne) i infrastruktury technicznej. Jednocześnie dla terenu MW/U* Studium określa maksymalną powierzchnię zabudowy terenu 30%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% i wysokość budynków niską. Obszar położony bezpośrednio nad rzeką Wartą (wraz z korytem rzeki) określony jest w Studium jako teren wyłączony z zabudowy, oznaczony symbolem ZO*, tj. tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, położone w strukturalnym klinie zieleni. Ponadto w Studium wyodrębnione są tereny dróg układu podstawowego (ulica Hetmańska – droga główna ruchu przyspieszonego, fragment ulicy Starołęckiej – droga główna) i tereny transportu zbiorowego (pozostały odcinek ulicy Starołęckiej).

8.

.....Powyższa sytuacja uzasadnia podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu.