

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XCIX/1919/VIII/2024
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 26 marca 2024r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 39 ha. Położony jest w południowo-wschodniej części Poznania, na Starołęce, między ulicą Starołęcką (na wschodzie) a rzeką Wartą (na zachodzie), ograniczony od strony północnej ulicą Hetmańską, a od strony południowej nieruchomościami zlokalizowanymi w rejonie skrzyżowania ulic Starołęckiej i Bystrej oraz ujścia Bystrego Rowu.
2. Sporządzenie planu miejscowego zostało wywołane uchwałą Nr LXXII/1338/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu.
3. Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. Północna część obszaru pierwotnie objęta została 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 tamtego planu, obejmującego tereny byłej fabryki Beiersdorf-Lechia S.A. i dawnego portu rzeczno-ujścia Obrzycy do Warty, było przeznaczenie terenów po zlikwidowanej fabryce pod nową zabudowę techniczno-produkcyjną. 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 sporządzaniem ówczesnego 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-geologicznego. W 2014 r. uchwalono kolejne Studium, które – w nawiązaniu do założeń Strategii – określiło kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub usługową na całym ww. obszarze, przy czym dla rejonu dawnego basenu portowego jako teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania. Określony w Studium z 2014 r. kierunek przeznaczenia całkowicie różnił się od pierwotnych założeń wywołanego w 2005 r. planu miejscowego, jak i tematyki składanych wówczas wniosków dotyczących funkcji przemysłowo-usługowej. W związku z istotną zmianą założeń sporządzanego planu miejscowego ponownie przystąpiono do opracowania projektu planu. Uchwalone w 2014 r. Studium określiło kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub usługową również dla pozostałych terenów przemysłowych położonych na dalszym odcinku ulicy Starołęckiej (m.in. zakłady Stomil), a ponadto odnośnie do tych terenów, w sąsiedztwie czynnych nadal zakładów przemysłowych, zaczęto składać wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych. Zasadne stało się więc (aby umożliwić kompleksowe przekształcenie) objęcie także i tych terenów opracowaniem nowego planu miejscowego. Wywołany uchwałą z 2018 r. nowy plan dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu objął obszar rozciągający się od ulicy Hetmańskiej na północy do pasa projektowanej III ramy komunikacyjnej (równoległej do linii kolejowej) na południu.

5. Po rozpoczęciu prac projektowych dokonano podziału planu na część A i B. Część B, położona w południowym fragmencie obszaru, została wydzielona w związku z przewidywaną lokalizacją bezkolizyjnego skrzyżowania w ciągu ulicy Starołęckiej z linią kolejową, która spowoduje istotną zmianę linii rozgraniczających układu drogowego i terenów zabudowy w tym rejonie – prace planistyczne w tej części musiały zostać zawieszono. Następnie, po etapie opiniowania wewnętrznego i analizie ograniczeń w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dokonano kolejnego podziału planu – z granic aktualnego opracowania wyłączono otoczenie basenu portowego, a teren ten stał się kolejnym fragmentem części B. Do części B dołączono ponadto fragmenty pasa drogowego ulicy Starołęckiej, w celu spójnego opracowania z planem sąsiednim (obejmującym pozostałą część tej ulicy oraz tereny w kierunku ulicy Romana Maya). Do części A, po analizie aktualnych założeń dotyczących tunelu pod torami kolejowymi, przyłączona została nieruchomości przy ulicy Starołęckiej 38, która wcześniej znajdowała się w granicach części B.

6. Ustalania 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 m.in. cel „Przyjazne osiedla” polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

7. Procedura opracowania planu miejscowego, do etapu pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, została przeprowadzona w trakcie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Ustalania projektu planu nie naruszały zapisów Studium z 2014 r., w którym wskazano dla obszaru objętego planem następujące kierunki przeznaczenia:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczone symbolem MW/U, dla których ustalono:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub zabudowa usługowa,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: zielen (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów pod zabudowę, oznaczony symbolem MW/U*, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej, położony w strukturalnym klinie zieleni, dla którego ustalono:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub zabudowa usługowa,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w szczególności sportu i rekreacji związanych z rzeką (tereny nadwarciańskie), inne tereny sportu i rekreacji, zielen (np. parki, skwery), tereny komunikacji (w tym bulwary nadrzeczne) i infrastruktury technicznej;

3) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone symbolem ZO*, tj. tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, dla których ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń służących gospodarce wodnej i obiektów służących ochronie przyrody;

4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – II rama komunikacyjna (wokół szeroko rozumianego śródmieścia), oznaczona symbolem kdGP.2.3.

Studium z 2014 r. na części obszaru planu wyznaczało strukturalne kliny zieleni, jako element struktury funkcjonalno-przestrzennej, natomiast w północnej części obszaru planu, jako elementy infrastruktury technicznej istotne dla systemu, wyznaczało linię elektroenergetyczną napowietrzną 110 kV oraz magistralę wodociągową, a jako element układu transportowego istotny dla systemu wskazało porty / przystanie rzeczne.

8. Obecnie obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zostało przyjęte uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. Ustalenia planu nie naruszają zapisów obowiązującego Studium, które dla obszaru objętego planem wskazuje następujące kierunki przeznaczenia:

1) teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MW/U, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla którego ustala się:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub zabudowa usługowa,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania – teren przeznaczony pod zabudowę położony na obszarze klinowo-pierścieniowego systemu zieleni, oznaczony symbolem MW/U*, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla którego ustala się:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub zabudowa usługowa,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: tereny sportu i rekreacji, zieleni (np.: parki, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania – tereny dróg układu podstawowego, oznaczone symbolami:

a) kdGP2 – droga główna ruchu przyspieszonego,

b) kdL – droga lokalna istotna dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego;

4) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone symbolem ZO, tj. tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane) tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe, dla których ustala się m.in. zakaz lokalizacji budynków;

5) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone symbolem ZO*, tj. tereny użytków ekologicznych, obszaru chronionego krajobrazu i innych obszarów cennych przyrodniczo, dla których ustala

się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, tras rowerowych, szlaków pieszych, pomostów, stanowiących element realizacji funkcji rekreacyjno-edukacyjnej tych terenów, a także urządzeń służących gospodarce wodnej i obiektów służących ochronie przyrody.

Obowiązujące Studium wyznacza również m.in. elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej (klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta, orientacyjna lokalizacja łączników zieleni) oraz istotne dla systemu elementy układu transportowego (torowiska kierunkowych tras tramwajowych, ważny obiekt inżynierski) i elementy infrastruktury technicznej (linia elektroenergetyczna napowietrzna).

9. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie 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 na zasadność uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu skutków finansowych, w kontekście możliwości finansowych miasta.

10. Plan obejmuje tereny o zróżnicowanej obecnie funkcji. W części północnej dominują niezabudowane działki, na których historycznie istniały zakłady produkcyjne. W części centralnej istnieje zabudowa przemysłowa zakładów Stomil. W części południowej znajduje się mieszana zabudowa usługowa, oświatowa i nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ustalenia planu mają na celu określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, jak i walory ekonomiczne przestrzeni. Głównymi założeniami planu są:

- 1) ustalenie zasad ochrony terenów zieleni, przede wszystkim obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) kształtowanie nowej struktury przestrzennej na terenach przemysłowych oraz poprzemysłowych, przeznaczonych do zainwestowania na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oraz określenie ich parametrów.

11. Ustalenia planu pozwolą na dopuszczenie nowej zabudowy zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej na niezabudowanym obszarze, która stanowić będzie uzupełnienie powstającej już zabudowy mieszkaniowej i pozwoli na racjonalne przekształcenie terenów przemysłowych, z uwzględnieniem uwarunkowań powodziowych i krajobrazowych doliny Warty oraz z zapewnieniem powiązań komunikacyjnych, w tym pieszych i rowerowych z Wartostradą na wschodnim brzegu rzeki.

W planie wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), zabudowy usługowej – oświaty (UO), zieleni urządzonej (ZP), wód powierzchniowych śródlądowych (WS), infrastruktury technicznej – energetyki (E) i kanalizacji (K), dróg publicznych (KD-L, KD-D), wewnętrznych (KDW), a także teren: publicznego ciągu pieszo-rowerowego (kxr), publicznego placu miejskiego (kp), drogi wewnętrznej – wydzielony plac (KDWp) oraz drogi wewnętrznej – wydzielony parking (KDWpp). Ponadto wyodrębniono również tereny mieszczące się w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U/ZZ), zieleni (ZO/ZZ), dróg publicznych (KD-GP/ZZ, KD-D/ZZ), a także teren: zieleni urządzonej (ZP/ZZ), lasu (ZL/ZZ), publicznego ciągu pieszo-rowerowego (kxr/ZZ) i drogi wewnętrznej (KDW/ZZ).

Wśród terenów zabudowy, wyznaczonych na obszarze planu, dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa. Lokalizację takiej zabudowy zaproponowano na południe od cieków wodnych Obrzyca oraz we wschodniej, centralnej i południowej części planu. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, pozwoli na wykształcenie nowej, samodzielnej dzielnicy o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, którą podkreślać będą obiekty o znacznej wysokości. Najwyższa dominanta, zaprojektowana od strony północnej na terenie 1MW/U/ZZ, zaakcentuje ważne skrzyżowanie, którym jest rondo Starołęka. Wzdłuż ulicy Starołęckiej, na terenach 1MW/U, 2MW/U i 5MW/U, wskazano strefy dominant, które mają podkreślić przebieg głównego ciągu komunikacyjnego oraz ważnych miejsc na jego trasie, w tym przystanków tramwajowych i nowego skrzyżowania przy rozwidleniu ulicy Romana Maya oraz dotychczasowej lokalizacji charakterystycznego silosu zakładów Stomil. Na początkowym odcinku ulicy Starołęckiej, poszerzonym przy rozwidleniu ulicy Romana Maya, uzupełnienie dominant stanowią strefy podwyższonej zabudowy (do 9 kondygnacji), wyznaczone na terenach 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U.

W miarę zbliżania zabudowy do rzeki Warty postawiono na jej stopniowe obniżanie. W północnej części planu, w głębi terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U, wyznaczono strefy obniżonej zabudowy do 6 kondygnacji, a w bezpośrednim otoczeniu basenu portowego, na terenach 1MW/U/ZZ, 2MW/U/ZZ i 1MW/U, jak również na terenach 7MW/U i 1UO, wyznaczono strefy zabudowy niskiej do 4 kondygnacji. W otoczeniu wydzielonego placu KDWp, na części terenów 6MW/U i 7MW/U oraz na terenach 8MW/U i 9MW/U, ograniczono wysokość do 5 kondygnacji, natomiast w południowej części planu, wzdłuż rzeki Warty, na terenach 14MW/U, 15MW/U i 16MW/U wyznaczono kolejne strefy obniżonej zabudowy do 6 kondygnacji. Wydzielone tereny usług oświaty 1UO i 2UO pozwolą na

lokalizację przedszkola, szkoły, a także innych usług opieki nad dziećmi (w tym żłobków) oraz związanych z oświatą budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Plan miejscowy zabezpiecza tereny zieleni wzdłuż Warty, na których ustala zagospodarowanie zielenią. Wzdłuż linii brzegowej wyznaczono system ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych. Ponadto plan ustala zachowanie jako otwartych istniejących rowów i zbiorników wodnych, które zostały wskazane na rysunku, przy dopuszczeniu ich regulacji i przebudowy. Przyjęto również lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych, przede wszystkim w terenie zieleni w obniżeniu na północ od cieku Obrzyca (gdzie dopuszcza się kształtowanie linii brzegowej z uwzględnieniem istniejących zadrzewień), a na terenach: ZP/ZZ, 5KDW i 2ZP wyznaczono orientacyjną lokalizację rowu otwartego.

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego. Plan wyznaczył linie zabudowy, strefy zieleni oraz strefy rekreacji.

12. Plan w znacznej mierze – biorąc pod uwagę nową funkcję mieszkalną – uwzględnia istniejącą sieć drogową (w szczególności zakładową, ułatwiając tym samym etapowe przekształcanie zakładów Stomil) oraz pozwala na jej połączenie z nowo projektowaną siecią w centralnej i północnej części planu. Określa również dla nowej zabudowy nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości, w tym prawa własności. Teren objęty granicą planu charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. Z uwagi na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego (ulice Starołęcka i Hetmańska) zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, w tym przede wszystkim tramwajowego.

13. Ustalenia planu, wraz z założeniami sąsiednich projektów planów miejscowych dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część B oraz w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu, tworzą całościową koncepcję urbanistyczną dla wskazanego w obowiązującym Studium obszaru „Starołęka”, położonego w rejonie ulic: Hetmańskiej, Starołęckiej, Fortecznej, Romana Maya, Śliskiej i Wagrowskiej oraz doliny rzeki Warty. Zgodnie ze Studium dla ww. obszaru wymagane jest:

- 1) uporządkowanie terenu, w tym poprzez przekształcenie funkcji produkcyjnych w funkcje mieszkalno-usługowe;
- 2) zaplanowanie powiązań funkcjonalnych, poprzez wykreowanie lokalnych przestrzeni ogólnodostępnych powiązanych systemem terenów zieleni;

3) wyznaczenie terenów zieleni urządzonej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 6 ha, w tym co najmniej 3 terenów o powierzchni każdego z nich nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym jednego jako uzupełnienia terenu zieleni urządzonej przy ulicy Wagrowskiej, w powiązaniu z systemem łączników zieleni;

4) zlokalizowanie usług oświaty, w tym szkoły podstawowej i co najmniej jednego przedszkola;

5) zapewnienie możliwości obsługi komunikacją zbiorową;

6) zapewnienie możliwości uzbrojenia terenu w niezbędne sieci infrastruktury technicznej i drogowej.

14. Zapisane w Studium wymagania dla obszaru „Starołęka” są realizowane w następujący sposób:

1) w miejsce terenów przemysłowych i poprzemysłowych wyznaczane są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, wraz z terenami zieleni, komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) nowy układ dróg oraz ciągów pieszych i rowerowych, z wykorzystaniem terenów zieleni, tworzy system połączeń wszystkich terenów zabudowy, wykraczający także poza granice określone w Studium, tj. sięgający aż do ulicy Unii Lubelskiej;

3) powierzchnia terenów zieleni urządzonej przekracza wymagane 6 ha, przy czym plan dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A zapewnia ok. 3,5 ha terenów zieleni urządzonej, w tym jeden – o powierzchni ponad 2 ha (zaczątek parku z wykorzystaniem istniejących zadrzewień wokół stawu zakładów Stomil). Natomiast założenia projektu planu w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu przewidują ok. 5 ha terenów zieleni urządzonej, w tym trzy – o powierzchni ok. 1 ha (po jednym terenie w pobliżu ulicy Starołęckiej oraz Fortecznej, z wykorzystaniem dawnego torowiska Średzkiej Kolei Powiatowej, a trzeci teren w pobliżu ulicy Wagrowskiej, jako uzupełnienie terenu zieleni urządzonej wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu). Wskazane tereny łączą się ze sobą poprzez inne, mniejsze tereny zieleni, bądź poprzez układy zadrzewień przyulicznych lub strefy zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy;

4) plan umożliwia lokalizację szkoły (na terenie 2UO) i przedszkola (na terenie 1UO), natomiast założenia projektu planu w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu przewidują kolejny teren pod lokalizację przedszkola. Ponadto do wskazanego w Studium obszaru „Starołęka”, od strony wschodniej przylega duży teren, który w obowiązującym planie miejscowym w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu został przeznaczony pod lokalizację szkoły;

5) podstawową obsługę komunikacją zbiorową zapewniają istniejące trasy tramwajowe w ulicy Starołęckiej oraz – przebiegająca na wschód od granic obszaru „Starołęka” wskazanego w Studium – w ulicy Unii Lubelskiej, a także łącząca je trasa tramwajowa w ulicy Hetmańskiej. Wprowadzenie komunikacji autobusowej ułatwi natomiast zaprojektowany układ nowych dróg;

6) zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, w szczególności układ szlaków komunikacyjnych, umożliwi uzbrojenie obszaru w niezbędne sieci infrastruktury. Istotne znaczenie ma również układ terenów zieleni, ułatwiający organizację systemu retencji wód opadowych i roztopowych. Ponadto, ze względu na ukształtowanie terenu obniżające się w kierunku Warty, plan wyznacza trzy tereny pod lokalizację przepompowni (1K, 2K i 3K).

15. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach 5MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 2UO, 7ZP i ZP/ZZ oznaczono drzewa chronione planem oraz – w celu upamiętnienia historii zakładów Stomil – na terenach 10MW/U i 12MW/U pomniki chronione planem, na terenie 5ZP obiekt chroniony planem, a na terenach 6MW/U i 12MW/U budynki chronione planem. Należy również zaznaczyć w nawierzchni ślad przebiegu bocznic kolejowych, a na elewacji dominanty zlokalizowanej na terenie 5MW/U dopuszcza się umieszczenie detali architektonicznych lub muralu, nawiązujących do charakterystycznego silosu zakładów Stomil. Ponadto na rysunku planu wskazano też stanowiska archeologiczne: AZP 53-27/117, AZP 53-27/112 i AZP 53-27/114.

Dla budynków chronionych planem ustalono m.in. zachowanie wysokości, ukształtowania bryły, artykulacji elewacji, kąta nachylenia połączeń dachowych oraz historycznych detali architektonicznych, z dopuszczeniem ich odtworzenia i uzupełnienia. Ponadto dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, a dla budynku zlokalizowanego na terenie 12MW/U – jego rozbudowę lub nadbudowę, wymagając nawiązania do istniejącej artykulacji elewacji, otworów okiennych, wysokości gzymsów i detali architektonicznych.

16. Teren objęty planem położony jest częściowo w obszarze cennym przyrodniczo. Mając na uwadze położenie w południowym klinie zieleni oraz ograniczenia związane m.in. z zagrożeniem powodziowym, w planie ustalono ochronę walorów krajobrazowych poprzez ochronę wód powierzchniowych oraz towarzyszących im naturalnych zbiorowisk roślinnych. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będzie miała realizacja ustaleń dotyczących kształtowania zieleni, takich jak:

1) ochrona istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą przesadzenie ich lub wprowadzenie nowych nasadzeń;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

- 3) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych, dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym: rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, rowów i niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian, zbiorników retencyjnych, dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych oraz stanowisk postojowych;
- 4) zachowanie istniejących rowów i zbiorników wodnych jako otwartych;
- 5) lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ m.in. na właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

17. Teren objęty planem położony jest częściowo w obszarze jednostki krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Rogalinek–Oborniki” (nr 2370), zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje Audytu, w szczególności: kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, terenów użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych, a także możliwość realizacji infrastruktury technicznej w ramach inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową. Plan zabezpiecza krajobraz doliny Warty poprzez wyznaczenie terenów zieleni ZO/ZZ oraz odpowiednie kształtowanie parametrów zabudowy na terenach sąsiednich. Jednakże uwzględnia wydane już pozwolenia na budowę i nowo realizowane inwestycje, w tym na terenie 15MW/U.

18. 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 wymaga zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach.

19. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez wskazanie parametrów 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 wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy spełniające wymogi określone w zarządzeniu Nr 817/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

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

21. 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.

22. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do sporządzania planu w ustawowym terminie, tj. do 30 listopada 2018 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 oraz przedstawicielami rady osiedla. W związku z pandemią COVID-19 materiały informacyjne przygotowane na potrzeby II konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania (www.poznan.pl/konsultujemy) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (www.mpu.pl), a spotkanie z mieszkańcami odbyło się poprzez platformę ZOOM. Główne tematy poruszane w trakcie konsultacji dotyczyły przewidywanych funkcji zabudowy na obszarze planu, intensywności zabudowy, przewidywanej wysokości, zabudowy na terenach zalewowych, rozwiązań komunikacyjnych dla ulicy Starołęckiej, zagospodarowania i udostępnienia brzegu rzeki Warty (w tym przedłużenia Wartostrady), funkcjonowania istniejących zakładów Stomil, lokalizacji placówek oświatowych na obszarze planu (w tym przedszkoli) i w jego sąsiedztwie. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

23. 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. -18 000 000 zł, wynikający m.in. z kosztów wykupów terenów pod drogi publiczne oraz budowy układu komunikacyjnego.

24. 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.

25. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia do 19 maja 2023 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 11 maja 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 2 czerwca 2023 r., wpłynęło 18 pism z uwagami do planu. 22 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag, uwzględniając część z nich, m.in. w zakresie wysokości budynków wzdłuż ulicy Starołęckiej, kształtowania linii zabudowy w głębi obszaru planu, lokalizacji usług opieki nad dziećmi, nawiązania w nowej architekturze do historii zakładów Stomil oraz weryfikacji ustaleń dla rowów i zbiorników wodnych. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

26. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2023 r. do 5 stycznia 2024 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 19 grudnia 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 19 stycznia 2024 r., wpłynęło 13 pism z uwagami do planu. 8 lutego 2024 r. Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag, uwzględniając część z nich, m.in. dotyczących uzupełnienia ciągów pieszych i rowerowych, zmiany lokalizacji chodników na niektórych drogach oraz zakresu wyniesienia garaży podziemnych. Wprowadzone zmiany nie spowodowały konieczności przeprowadzenia ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

27. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z załącznikami.

28. 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.

29. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A pozwoli na zagospodarowanie terenów niezabudowanych i przemysłowych, umożliwiając lokalizację nowej zabudowy, oraz pozwoli na regulację układu komunikacyjnego, jak i realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Ponadto pozwoli na wyznaczenie terenów pod usługi oświaty na terenie nowo projektowanego osiedla, ustalenie zasad ochrony terenów zieleni oraz zdefiniowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Wejście w życie planu miejscowego stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu wyłącznie zgodnie z planem.

30. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.