

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Folwarcznej” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Folwarcznej” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXII/387/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 21 stycznia 2020 r.
2. Obszar objęty planem, o powierzchni 39,19 ha, zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części Poznania. Od północy ograniczony jest trasą tramwajową osiedle Lecha – pętla Franowo oraz parkiem wielkopowierzchniowego obiektu handlowego przy ul. Szwedzkiej, od wschodu ulicą Szwajcarską oraz pętlą tramwajowo-autobusową Franowo, od południa ulicą Folwarczną oraz terenami stacji towarowej Poznań-Franowo, a od zachodu ulicą Klenowską.
3. Do prac nad planem przystąpiono na wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania z 23 kwietnia 2018 r. dotyczący sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 3/9 i 6, arkusz 01 oraz działek nr 2/18 i 2/20, arkusz 02, obręb Kobylepole w Poznaniu. Celem sporządzenia planu było ustalenie docelowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości oraz umożliwienie ich sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.
4. W granicach planu miejscowego w niewielkim, południowo-zachodnim fragmencie, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Poznańskiego Centrum Logistycznego Franowo-Żegrze w Poznaniu (uchwała Nr XL/419/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2008 r.).
5. Ustalenia planu miejscowego zgodne są ze „Strategią Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), która wskazuje cel główny – „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym między innymi rozwijanie spójności Metropolii Poznań oraz zwiększanie jej roli na arenie międzynarodowej poprzez realizację projektów wpływających na rozwój powiązań instytucjonalno-gospodarczych.
6. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. W Studium, w granicy objętej planem, znajdują się tereny, dla których przyjęto między innymi następujące ustalenia:
 - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wiodący kierunek przeznaczenia to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a uzupełniający kierunek przeznaczenia

to zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Wysokość zabudowy – niska;

- dla terenu zabudowy usługowej lub produkcyjnej (U/P) wiodący kierunek przeznaczenia to zabudowa usługowa lub obiekty produkcyjne, składy, magazyny, a uzupełniający kierunek przeznaczenia to zieleń (np. parki, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Wysokość zabudowy – niska lub średniowysoka z dopuszczeniem zabudowy wysokiej lub wysokościowej przy uwzględnieniu wytycznych szczegółowych,
- dla terenu kdL – drogi klasy lokalnej istotne dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego,
- dla terenu kt – kierunkowe trasy tramwajowe poza drogowym układem podstawowym,
- dla terenu kdd – dworce publicznego transportu zbiorowego,
- dla terenu kk – tereny kolejowe.

Ponadto Studium, na części terenu objętego planem, wskazuje obszar, na którym dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², a całość terenu objętego opracowaniem położona jest w granicach obszaru zdegradowanego.

Zgodnie z zapisami Studium, zawartymi w podrozdziałach:

- 4.4.2.6. Miejsca identyfikacji przestrzennej - *„Rekomenduje się także akcentowanie miejsc szczególnych, m. in: węzłów przesiadkowych”* oraz
- 4.4.3. Wysokość zabudowy i dominanty przestrzenne – *„poza III ramą komunikacyjną powinna przeważać zabudowa niska, z wyjątkiem terenów (...) rozwojowych dla funkcji usługowych lub produkcyjnych”*,

przy ul. Szwajcarskiej, dla zaakcentowania narożnika kwartału zabudowy 2U/UC/P ustalono w projekcie miejscowego planu strefę wyższej zabudowy do 42,0 m.

7. Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania – grudzień 2023”, przyjętej uchwałą Nr XCVIII/1894/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r., która wskazuje na zasadność uchwalenia możliwie największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu możliwości finansowych Miasta.
8. W granicach obszaru objętego opracowaniem, przy ul. Klenowskiej, występuje budynek chroniony planem wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Teren planu swym zasięgiem obejmuje również stanowiska archeologiczne o numerach: AZP 53-28/33 i AZP 53-8/32.
9. Obszar znajdujący się w granicach opracowania miejscowego planu charakteryzuje się niejednorodnym zagospodarowaniem. W zachodniej części zlokalizowane jest niewielkie osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym w projekcie planu, w części dotyczącej tego terenu, ustalono przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową. Pozostały obszar objęty projektem planu stanowią tereny nieużytków. Tereny te, zgodnie z polityką przestrzenną

- miasta, przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania (zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.), przeznaczono pod zabudowę usługową, rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. W centralnej części obszaru opracowania wyznaczono tereny zieleni urządzonej. Wyznaczone w planie funkcje dla niezagospodarowanych dotychczas terenów we wschodniej części opracowania korzystnie wpłyną na rozwinięcie potencjału gospodarczego miasta Poznania.
10. Ustalenia miejscowego planu, poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz wskazanie stref zieleni, częściowo zachowują istniejące tereny zadrzewień oraz chronią cenne elementy przyrody, w tym warościowe drzewa znajdujące się w granicach wyznaczonych stref. Wyznaczone w miejscowym planie tereny zieleni urządzonej stanowią w części rezerwę terenową dla wskazanej na rysunku orientacyjnej lokalizacji obiektów inżynierskich dla publicznego transportu zbiorowego z ciągami pieszymi i rowerowymi lub pieszo – rowerowymi.
 11. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają przebieg istniejących dróg. Wskazują tereny dla dalszego rozwoju układu komunikacyjnego w tym obszarze, a także dopuszczają możliwość lokalizacji obiektów inżynierskich dla publicznego transportu zbiorowego z ciągami pieszymi i rowerowymi lub pieszo – rowerowymi.
 12. Opracowany miejscowy plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania utrzymuje istniejące funkcje i sposób zagospodarowania terenu osiedla domów jednorodzinnych wraz z układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią urządzoną. Miejscowy plan ma bezpośredni wpływ na poprawę jakości przestrzeni poprzez wprowadzenie terenów zieleni urządzonej będącej jednocześnie terenami zieleni oddzielającej teren osiedla mieszkaniowego od terenów inwestycyjnych, co w rezultacie będzie miało pozytywny wpływ na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i imienia.
 13. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w miejscowym planie:
 - wskazano stanowiska archeologiczne o numerach: AZP 53-28/33 i AZP 53-28/32,
 - ustalono ochronę budynku chronionego planem, wskazanego na rysunku planu, jako wolno stojącego, z dopuszczeniem jego przebudowy i odbudowy, zgodnie z ustaleniami planu.
 14. W miejscowym planie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez wprowadzenie zapisów ustalających zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów oraz wyznaczenie stref zieleni, w celu ochrony istniejącej w ich granicach zieleni wysokiej. Plan ustala również zachowanie drzew zlokalizowanych poza strefami zieleni wskazanymi na rysunku planu, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą, układem komunikacyjnym lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia

nowych nasadzeń. Ponadto na terenie zieleni urządzonej plan ustala zachowanie wskazanych na rysunku wód powierzchniowych jako otwartych, z dopuszczeniem ich regulacji i przebudowy. Ponadto, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu, w jego granicach zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dodatkowo w planie ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan ustala zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach oraz na granicach terenów o różnych standardach akustycznych w środowisku jak dla terenów o wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
16. Plan dopuszcza roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, zapewniając tym samym dostęp do istniejących sieci.
17. Miejscowy plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy wyznaczające parametry 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 spełnienie wymogów określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.
18. Na obszarze objętym miejscowym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby dla wprowadzenia ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
19. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów, czy też nieprzekraczalne linie zabudowy gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.
20. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 5 marca 2020 r. do 26 marca 2020 r. zebrane zostały wnioski do planu. W ramach I etapu konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano spotkanie z mieszkańcami.

21. W trakcie zbierania wniosków oraz I etapu konsultacji społecznych użytkownicy nieruchomości położonych w granicach planu oraz inni zainteresowani wnioskowali między innymi o rozwiązania dla projektowanych i istniejących układów komunikacyjnych, uwzględnienie w projekcie różnych form zieleni, przeznaczenie niezagospodarowanego terenu pod funkcję usługowe i produkcyjno – usługowe lub zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem obiektów usługowych lub tereny zieleni urządzonej.
22. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i transparentność działań. Każdy zainteresowany miał prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji ustnych od członków zespołu projektowego, a także wypisów i wyrysów z projektu 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 w okresie 10-letnim dodatni szacunek finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 183 168 000 zł. Główne koszty związane z realizacją planu miejscowego związane będą z wykupem nieruchomości na cele publiczne (kwota ok. 297 050 zł), budowę układu komunikacyjnego (kwota ok. 18 123 100 zł), a także z nakładami finansowymi na urządzenie zieleni (kwota ok. 279 900 zł). Wpływ na dodatni wynik finansowy związany będzie natomiast z przychodem ze sprzedaży gruntów (wpływ ok. 209 389 500 zł) oraz przyrostem podatku od nieruchomości (wpływ ok. 10 636 116 zł).
24. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Folwarcznej” w Poznaniu pozwala na:
 - określenie potencjału inwestycyjnego terenu oraz wskazanie optymalnego sposobu jego zagospodarowania z uwzględnieniem chłonności obszaru oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a w konsekwencji umożliwi ochronę terenu przed zbyt intensywną lub niekontrolowaną zabudową,
 - określenie szczegółowych zasad obsługi infrastrukturalnej i powiązań komunikacyjnych,
 - zabezpieczenie terenu pod realizację przyszłych inwestycji w zakresie transportu publicznego poprzez właściwe powiązanie układu drogowego obszaru ze szczególnym uwzględnieniem sąsiednich ulic – Folwarcznej oraz Szwajcarskiej oraz zagwarantowanie możliwości realizacji obiektów inżynierskich dla publicznego transportu zbiorowego z ciągami pieszymi i rowerowymi lub pieszo – rowerowymi.