

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA POZNANIA
z dniar.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej - część A w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 107 ha i położony jest w północnej części Poznania, w rejonie Moraska, Radojewa i Umultowa. Granice planu miejscowego stanowią: od północy ul. Świetlikowa wraz z istniejącą zabudową, od zachodu ul. Naramowicka - znajdująca się poza granicami planu, a od wschodu i południa tereny leśne, oraz zieleni nieurządzonej.
2. W granicach planu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, której uzupełnienie stanowi istniejący układ transportowy, oparty w głównej mierze na ulicy Lubczykowej. W otoczeniu obszaru objętego opracowaniem zlokalizowane są również tereny cenne przyrodniczo, stanowiące element strukturalnych klinów zieleni miasta Poznania i będące zarazem w większości gruntami rolnymi, pastwiskami, łąkami, czy lasami.
3. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXVII/203/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 9 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko – Radojewo –Umultowo" w Poznaniu. Na podstawie upoważnienia wynikającego z § 1 ust. 4 ww. uchwały, dla poszczególnych obszarów może następować odrębne opracowywanie i uchwalanie częściowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dniu 25 września 2023 r., Zastępca Prezydenta Miasta Poznania zdecydował o podziale wydzielonego wcześniej projektu planu obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej, na następujące mpzp:
 - a) obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej - część A w Poznaniu, oraz

- b) obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej - część B w Poznaniu.
4. Na omawianym obszarze nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia planu jest więc realizacja kierunków wyznaczonych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, poprzez m.in. ochronę strukturalnych klinów zieleni przed zabudową oraz wykształcenie spójnej przestrzennie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnionej w szczególności komplementarnymi obiektami usługowymi, o parametrach zabudowy mającymi gwarantować ład przestrzenny.
5. 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 w przyjętym priorytecie nr 3 „Zielone, mobilne miasto” zakłada zachowanie, poprawę jakości i rozwój terenów zieleni, w szczególności systemu klinowo-pierścieniowego (...), ograniczenie emisji zanieczyszczeń (...) oraz racjonalne korzystanie z zasobów środowiskowych oraz ich odzyskiwanie.

Natomiast w priorytecie nr 4 „Przyjazne osiedla” ww. strategia zakłada zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia i jakości lokalnej oferty kulturalnej, sportowo-rekreacyjnej w ramach osiedli, (...) wspieranie zróżnicowania przestrzennego miasta dla zwiększenia jego atrakcyjności turystycznej. Wyznaczając tereny zieleni oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną, uzupełnioną zabudową usługową o odpowiednich parametrach, oraz dopuszczając lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej, z wyjątkiem lokalizowanych na terenach cennych przyrodniczo, plan wpisuje się w priorytety przyjęte w ww. Strategii.

6. Projekt miejscowego planu opracowano 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. Natomiast 11 lipca 2023 r. Rada Miasta Poznania przyjęła nowy dokument Studium (Uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023), zgodnie z którym przedmiotowy obszar wskazany został jako teren o następujących kierunkach przeznaczenia:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- **ZO*** – tereny użytków ekologicznych, obszaru chronionego krajobrazu i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni;

- **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta.

Co więcej, część omawianego obszaru objęta jest granicami krajobrazu priorytetowego, wynikającymi z audytu krajobrazowego, oraz położona jest w miejscu dla którego istnieje zagrożenie ruchami masowymi ziemi (wschodnia część planu). Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są również wody powierzchniowe.

Plan miejscowy wpisuje się w ustalenia zawarte w Studium, w tym szczególnie realizuje jedno z głównych założeń polityki przestrzennej miasta, czyli **miasta zielono-błękitnej sieci**, które jest odpowiedzią na wyzwania polityki adaptacji do zmian klimatu oraz potrzebę zachowania i tworzenia wartościowych struktur systemu przyrodniczego.

Studium, zgodnie z załącznikiem nr 18.1, prezentującym mapę z orientacyjnymi lokalizacjami lokalnych centrów usługowych (LCU), na wysokości skrzyżowania ulicy Naramowickiej i Radojewo wraz z ulicą Lubczykową i Łopianową przewiduje lokalizację LCU, czyli miejsca służącemu zabezpieczeniu podstawowych potrzeb mieszkańców w sąsiedztwie ich zamieszkania. Z uwagi na fakt, iż wyznaczone LCU umiejscowione jest na granicy dwóch sporządzanych planów miejscowych, podjęto decyzję, że znaczna część planowanego lokalnego centrum usługowego przewidziana jest do realizacji w projekcie mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej - część B w Poznaniu, natomiast w omawianym planie miejscowym wyznaczono istniejący teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN/U**.

7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej – część A w Poznaniu jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania, będącej załącznikiem do uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XCVIII/1894/VIII/2024 RMP z dnia 5 marca 2024 r.).

W myśl ww. dokumentu stwierdzono, że w perspektywie najbliższych lat, w celu kierunkowego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Poznania, wynikającego z analiz, uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz konsultacji społecznych, należy kontynuować sporządzanie planów, w których dążyć należy do rozwoju miasta opartego na następujących założeniach:

- a) Poznań **miastem zielono-błękitnej sieci**, którego mieszkańcy posiadają łatwy dostęp do terenów zieleni, m.in. poprzez sporządzanie planów dla pozostałych około 6% terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania jako wyłączone z zabudowy oraz jako tereny zieleni o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania.
 - b) Poznań **miastem mozaiką**, czyli miastem wielu funkcji, które łączą się i mieszają ze sobą, minimalizując wzajemne kolizje. Sporządzając plany miejscowe lub ich zmiany należy dążyć m.in do: wzbogacania osiedli mieszkaniowych o tereny zieleni oraz lokalne centra usługowe,
 - c) Poznań **miastem dogodnego transportu**, m.in. poprzez: zabezpieczanie korytarzy służących rozwojowi podstawowego systemu dróg
 - d) Poznań **miastem krótkich odległości**, w którym zaspokajanie codziennych potrzeb mieszkańców możliwe jest w ich bliskim otoczeniu, bez konieczności przemieszczania się komunikacją indywidualną, m.in. poprzez sporządzanie planów wyznaczających: lokalne centra usługowe – miejsca koncentracji usług, tworzące zwartą przestrzeń, realizowaną w formie targowisk, samodzielnej zabudowy usługowej, bądź jako lokale usługowe sytuowane w parterach budynków mieszkalnych; ogólnodostępną przestrzeń placów, zielenców, parków kieszonkowych – miejsc spotkań, wypoczynku i rekreacji, czy ogólnodostępne tereny zieleni,
 - e) **Powrotu do miasta**, czyli reurbanizacji i koncentrowania procesów odnowy i rewitalizacji, przyjmując jako priorytet wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej.
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej – część A w Poznaniu jest planem zarówno ochronnym, jak i inwestycyjnym. W zakresie terenów

przeznaczonych pod zabudowę (**1-21MN, 1-4MN/U**) ustalono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w sposób nieprzypadkowy, nawiązujący do zabudowy istniejącej. Parametry i wskaźniki zabudowy, dla zabudowy objętej granicami planu, kształtują się w przedziale od 15-35% powierzchni zabudowy, 30-60% powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy od 9-12 m (2 kondygnacje nadziemne) oraz powierzchni minimalnej działki budowlanej od 375-2000 m², co umożliwia ekstensyfikację zabudowy w kierunku terenów zieleni.

Szczególną uwagę zwrócono na elementy dysharmonizujące przestrzeń, takie jak budynki pomocnicze, oraz kolorystyka i materiał z jakiego powstają obiekty budowlane, realizowane w obszarze objętym granicami planu. Wobec tego zakazano lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy, jak również wprowadzono zapisy regulujące m.in. kolorystykę powierzchni tynkowanych, zgodnie ze systemem NCS oraz rodzaje materiałów z jakich mogą zostać wykonane elewacje budynków. Taki zabieg planistyczny ma na celu ograniczenie kolorów chromatycznych oraz elementów wykończenia elewacji, które są „obce” dla przestrzeni objętej granicami planu miejscowego.

W celu optymalnej obsługi komunikacyjnej ustalono zasady dostępu terenów zabudowy do dróg publicznych. Układ transportowy objęty planem miejscowym opiera się na ul. Lubczykowej i projektowanych do niej drogach lokalnych (**1-2KD-L, 4KD-L**), oraz całym systemie dróg wewnętrznych o zróżnicowanym charakterze i parametrach. Planując szerokość i przebieg dróg publicznych, brano pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego. Ponadto, ustalono na terenach wskazanych pod zabudowę zapewnienie minimalnego normatywu parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Do planu wprowadzono także szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska, co pozwala na ograniczenie negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego. Należą do nich m.in.:

- a) wyznaczenie terenów zieleni (**1-2ZO**), lasów (**1-3ZL**), wód powierzchniowych śródlądowych (**WS**);
- b) ustalenie ochrony walorów krajobrazowych terenów cennych przyrodniczo, wskazanych na rysunku planu, stanowiących element klina zieleni, poprzez

utrzymanie istniejącego użytkowania, w tym ochronę cieków i wód powierzchniowych oraz towarzyszących im naturalnych zbiorowisk roślinnych;

- c) wyznaczenie drzew chronionych planem, spełniających kryteria drzew pomnikowych, bądź mogących osiągnąć ich parametry w niedalekiej przyszłości;
- d) zachowanie istniejących drzew na terenach **ZO** oraz w strefach ogrodów;
- e) ustalenie na terenach **3-5MN**, **9-13MN**, **16-17MN** lokalizacji stref ogrodów, zgodnie z rysunkiem planu, w których zakazuje się lokalizacji budynków oraz naziemnych stanowisk postojowych, z dopuszczeniem, wyłącznie na terenach **3-4MN** lokalizacji w tej strefie budynków pomocniczych;
- f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, w tym zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną, drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami;
- g) zachowanie otwartych zbiorników wodnych na terenach **WS** i **2ZO**;
- h) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych;
- i) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w zależności od planowanej zabudowy;
- j) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- k) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- l) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego;
- m) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, na rysunku planu wskazano granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi i ustalono uwzględnienie ograniczeń wynikających z jego położenia w zagospodarowaniu terenów **WS**, **1ZO**, **1ZL**, **3ZL** i **2KD-D**.

Co więcej, zaopatrzenie w wodę pitną zapewnione zostanie dzięki istniejącej i planowanej sieci wodociągowej, co gwarantuje odpowiednią ilość i jakość wody.

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

Natomiast wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez wyznaczenie na rysunku planu obszarów występowania stanowisk archeologicznych (AZP 51-28/139, AZP 51-28/123, AZP 51-28/4).

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów zabudowy, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału (z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej), plan ustala minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowych działek budowlanych, a także kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego.

9. Dla planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:
 - „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której podkreślono, iż ustalenia projektu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;
 - „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, w której wykonana analiza skutków finansowych wykazała **ujemny wynik finansowy** przedsięwzięcia na poziomie – **2 024 763 zł**, wynikający z wykupu terenu pod drogi publiczne, kosztów budowy dróg i chodników oraz wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków. Przychód ze sprzedaży gruntów miejskich kształtuje się na poziomie 7 430 000 zł.
10. W trakcie opracowywania projektu planu zebrano wnioski, a także przeprowadzono opiniowanie wewnętrzne z jednostkami miejskimi UMP i gestorami sieci (2015 r.).

Co więcej, w 2019 r. ponownie przeprowadzono opiniowanie projektu planu z Wydziałem Urbanistyki i Architektury, oraz Zarządzeniem Dróg Miejskich w Poznaniu. Zorganizowano, w ramach konsultacji społecznych, zapewniających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami, przedstawicielami Rady Osiedla Umultowo oraz Rady Osiedla Morasko-Radojewo, jak również z innymi zainteresowanymi stronami, które odbyły się 30 stycznia 2012 r. i 30 marca 2015 roku. Podczas ww. spotkań omówiono przebieg procedury planistycznej i przedstawiono uwarunkowania projektowe oraz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej w Poznaniu (przed podziałem planu na dwie części).

11. W marcu 2021 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej w Poznaniu skierowano do opiniowania i uzgadniania z właściwymi organami. Dodatkowo, po zmianach ustawowych, na przełomie października i listopada 2022 r. uzgodniono ww. projekt mpzp z Centralnym Portem Komunikacyjnym.
12. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uzgodnione z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym. Zgodnie z zapisami planu, ograniczono wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną – do 49 m od poziomu terenu.
13. W granicach planu znajdują się grunty osób fizycznych (około 51%), Skarbu Państwa (około 35%), Miasta Poznania (około 8%), prawa związane (około 5%) oraz spółek handlowych i wspólnoty (około 1%). Określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i prywatny, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie, zainteresowani mogą wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu.
14. Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień i podziale planu na części, a także w związku z wejściem w życie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej - część A w Poznaniu, znajduje się obecnie na etapie uzgadniania z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego. Następnie, wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko, zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego zostanie udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej - www.mpu.pl.

15. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” - rejon ulic Lubczykowej i Dziurawcowej - część A w Poznaniu pozwoli na ochronę terenów wyłączonych z zabudowy oraz na realizację zabudowy nawiązującej do charakteru istniejącej już zabudowy w tej części miasta.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.