

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA POZNANIA
z dniar.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon pomiędzy ulicami Babimojską i Smardzewską” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 3,3 ha. Położony jest w południowo-zachodniej części Poznania, na północ od osiedla Kopernika, pomiędzy ulicami Babimojską i Smardzewską.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXXXIX/1681/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 5 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon pomiędzy ulicami Babimojską i Smardzewską” w Poznaniu.
3. Na terenie objętym uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej w Poznaniu, zatwierdzony uchwałą Nr LXIV/1002/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 18 marca 2014 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp. dnia 15 kwietnia 2014 r., poz. 2466).
4. W granicach przedmiotowego terenu znajdują się grunty Miasta Poznania i Skarbu Państwa, jak również osób prywatnych i spółek handlowych. Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na wniosek właściciela działek nr 2/4, ark. 34 oraz 7/9, ark. 33, obręb Junikowo dotyczący obniżenia normatywu parkingowego oraz wprowadzenia zapisów dla zachowania istniejącego rzędu drzew na działce nr 2/4, ark. 34, obr. Junikowo.
5. Ustalenia planu wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), w której sformułowano cel główny „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym cel „Przyjazne osiedla”, polegający m.in. na zapewnieniu wysokiej jakości lokalnej oferty sportowo-rekreacyjnej oraz cel „Zielone mobilne miasto”, który ukierunkowany jest m.in. na zachowanie, poprawę jakości, rozwój i łatwy dostęp do terenów zieleni.

6. Ustalenia planu 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. Granica obszaru sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium znajduje się na terenach wskazanych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem MW/U. Jako uzupełniający kierunek przeznaczenia w Studium, wskazuje się: zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.
Na obszarze przedmiotowego planu Studium wyznaczyło łącznik zieleni, który rozumiany jest jako „sieciowe powiązanie pomiędzy klinami zieleni miasta oraz lokalnymi obszarami zieleni”. Stanowiąc mogą one ważne połączenia piesze lub rowerowe prowadzące wzdłuż różnych form zieleni, m.in. rzędy drzew. Łącznik zieleni w planie miejscowym przeprowadzony został przez teren wskazany jako teren zieleni urządzonej – 1ZP.
7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon pomiędzy ulicami Babimojską i Smardzewską” w Poznaniu jest zgodne z ustaleniami „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 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r.). „Analiza...” postuluje uchwalenie możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.
8. Głównym założeniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie zapisu dotyczącego ochrony drzew, co pozwoli na zachowanie istniejącego rzędu drzew, w większości drzew lipowych, znajdujących się na działce nr 2/4, ark. 34, obręb Junikowo. Zgodnie z obowiązującym zarządzeniem Nr 399/2022/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 maja 2022 r., dotyczącego ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Poznania, należy dążyć do ochrony istniejących drzew poprzez odpowiednie ustalenia projektowe planu. Dodatkowo plan zmienia parametry wymaganych miejsc postojowych określonych w obowiązującym planie, na mocy zarządzenia Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r., zgodnie z którym dopuszcza się obniżenie normatywu parkingowego dla nieruchomości znajdujących się w odległości do 500 m od przystanku tramwajowego.

9. Realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej sąsiedztwa osiedla Kopernika, z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zasad ochrony środowiska odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju. Plan miejscowy obejmuje obszar w części już zagospodarowany. W zakresie przeznaczenia terenu zapisy mpzp „Rejon pomiędzy ulicami Babimojską i Smardzewską” utrzymują istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, z możliwością jej przebudowy, jednakże predysponowanym kierunkiem zagospodarowania terenu jest zabudowa wielorodzinną lub usługowa (tereny MW i MW-U).
10. Plan nie wyznacza nowych dróg, lecz uwzględnia istniejącą sieć uliczną minimalizując tym samym transportochłonność układu przestrzennego. Przyjęte w projekcie planu zagospodarowanie uwzględnia wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni. Ze względu na położenie w sąsiedztwie ulic układu podstawowego oraz trasy tramwajowej, zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.
11. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. Działki znajdujące się w granicy opracowania planu stanowią własność osób fizycznych, Miasta Poznania, spółek handlowych oraz Skarbu Państwa. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne oraz uwzględniając wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.
12. Teren objęty planem położony jest poza wykazanymi formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody oraz obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan ustala ochronę dla obiektu schronu pogotowia piechoty J1 VIII wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 245 decyzją z dnia 25 maja 1983 r., zlokalizowanego w graniach planu na terenie 1ZP. Dodatkowo plan dla terenu 1ZP ustala obszar ochrony konserwatorskiej ze względu na znajdujący się schron.
13. Zgodnie z ewidencją klasoużytków w granicach opracowywania w przeważającej części występują tereny mieszkaniowe i inne tereny zabudowane zurbanizowane. Działki niezagospodarowane zostały sklasyfikowane jako grunty orne oraz jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy. Pośród oznaczeń ewidencyjnych znajduje się również teren rekreacyjno-wypoczynkowy, który w planie wyznaczony został jako teren

zieleni urządzonej o symbolu 2ZP. Dodatkowo, jedyny występujący w granicach planu teren komunikacji drogowej publicznej, określony w planie jako teren KDD, został określony w ewidencji klasoużytków jako teren komunikacyjny – droga.

14. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu ustalają lokalizację stref zieleni osiedlowej, ciągu pieszo-rowerowego istniejącego na terenie 2ZP oraz możliwość lokalizacji wyłącznie garaży podziemnych.

Plan zakazuje lokalizacji m.in. nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych (z określonymi wyjątkami), stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych, salonów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, blacharni. Dodatkowo zakazane w planie jest lokalizowanie wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych, jedno- lub wielostanowiskowych oraz naziemnych stanowisk postojowych w strefach zieleni osiedlowej oraz na terenach ZP.

Zapisy planu dopuszczają lokalizację dojazdów, pochylni, ramp oraz murów oporowych, ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, oraz lokalizację kondygnacji podziemnych, ogródków gastronomicznych i obiektów związanych z urządzeniem imprez okolicznościowych. Dodatkowo dopuszczono wiaty rowerowe, toalety na terenach ZP oraz plenerowe, niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw i gier.

15. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu ustalają m.in. zachowanie cennych drzew znajdujących się na terenie 1MW, jak również ochronę istniejących drzew i krzewów w planie, a w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia z jednoczesnym wymogiem wprowadzenia nowych nasadzeń, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania i uzupełnienia zieleni zlokalizowanej na terenach ZP oraz w strefach zieleni osiedlowej, wskazanych na terenach MW. Plan ustala zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

Ponadto zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

W zakresie retencji dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, w tym: rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, rowów i niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian,

zbiorników retencyjnych. Dopuszczono również stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

W planie zawarto ustalenia w zakresie wymagań dotyczących komfortu akustycznego. Będą one 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.

16. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez wyznaczenie szerokości i przebiegu drogi oraz określenie parametrów obiektów budowlanych, przy uwzględnieniu przepisów z zakresu budownictwa minimalizującego bariery architektoniczne i umożliwiającego oraz ułatwiającego dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.
17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazano lokalizacji budynków na terenach zieleni urządzonej ZP, terenie drogi dojazdowej KDD oraz w strefach zieleni osiedlowej. Ponadto plan ustala konieczność uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, jak również położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach.
18. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalając m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, czy też dedykowany normatyw parkingowy dla samochodów. Ustalając liczbę stanowisk postojowych dla samochodów na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeanalizowano wielkość dostępnego terenu oraz istniejące i planowane zagospodarowanie. Wzięto również pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych.
Z uwagi na wniosek właściciela działek ewidencyjnych nr 2/4, ark. 34 oraz nr 7/9, ark. 33, obręb Junikowo wnioskującego o obniżenie normatywu parkingowego oraz wprowadzenia zapisów dla zachowania istniejącego rzędu drzew na działce nr 2/4, ark. 34, obr. Junikowo, w trakcie opracowywania projektu planu przeprowadzono analizę parkingową, w której zweryfikowano zasadność obniżenia ilości wymaganych miejsc postojowych określonych w obowiązującym planie. W dotychczas obowiązującym mpzp dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej w Poznaniu z 2014 r. określono nakaz zapewnienia stanowisk postojowych

dla samochodów osobowych na działce budowlanej w łącznej liczbie nie mniejszej niż: „na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 30 mieszkań”. W trakcie prac nad projektem planu „Rejon pomiędzy ulicami Babimojską i Smardzewską” wykonano analizę dostępności pieszej obszaru planu od istniejących przystanków tramwajowych. Zbadany zasięg dojść pieszych od istniejących przystanków tramwajowych wykazał, że prawie cały obszar mpzp położony jest w strefie 500 m dojścia pieszego od przystanków tramwajowych w ciągu ul. Grunwaldzkiej. Z uwagi na zapisy zawarte w zarządzeniu Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r., które dopuszczają obniżenie normatywu parkingowego dla nieruchomości znajdujących się w odległości do 500 m od przystanku tramwajowego, wprowadzono nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. W analizie parkingowej przeanalizowano również zmniejszenie normatywu parkingowego dla stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W dotychczas obowiązującym mpzp dla terenu w rejonie ulicy Babimojskiej w Poznaniu wprowadzono zapis o nakazie zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: „na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 30 mieszkań”. Z powyższego wynika, że na 100 mieszkań przypada ok. 3,33 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych, co stanowi 3,33-procentowego udziału stanowisk postojowych, z których korzystają osoby niepełnosprawne w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wskazuje się iż „stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, należy sytuować na poziomie terenu lub na kondygnacjach dostępnych dla tych osób z pochylni”, z tego względu rekomenduje się wprowadzenie 3-procentowego udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

Zapisy planu dopuszczają również rezygnację ze stanowisk postojowych dla drobnych usług, rzemiosła, handlu i gastronomii, o powierzchni mniejszej lub równej 100 m², które zlokalizowane będą w odległości nie przekraczającej 500 m od przystanku tramwajowego.

19. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które dotyczą powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienia dostępu do sieci, a także umożliwienia zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczona jest również możliwość prowadzenia robót budowlanych w ramach sieci infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.
20. Lokalizację zabudowy nadziemnej w granicach terenów MW i MW-U wyznaczają maksymalnie nieprzekraczalne linie zabudowy. Plan dopuszcza również na powyższych terenach lokalizację kondygnacji podziemnych, które mogą wykraczać poza linie zabudowy lecz nie mogą przekraczać linii rozgraniczających terenów funkcji. Wyjątkiem jest teren 1MW dla którego określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych, ze względu na zapewnienie wymaganej minimalnej odległości zabudowy od istniejącego rzędu drzew na dz. 2/4, ark. 34, obr. Junikowo i ochronę jego systemu korzeniowego. Dodatkowo w granicach pola inwestycyjnego A na terenie 1MW, wyznaczono 3 strefy wysokości zabudowy, w celu dokładnego określenia obszaru nadziemnej zabudowy, tak aby jak najmniej ingerowała w korony istniejących drzew chronionych planem.
21. Rozważając możliwości i zasadność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym, wzięto pod uwagę fakt, że obejmuje on obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i służyć ma przede wszystkim ochronie tego założenia urbanistycznego. W planie wyznaczono linie zabudowy w sposób umożliwiający kształtowanie nowych inwestycji w sposób spójny z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów czy linie zabudowy, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia. W związku z tym na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
22. 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. 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 10 900 złoty, wynikający ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

23. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 13 października 2023 r. do 3 listopada 2023 r. złożono 43 wnioski do planu. Na II konsultacjach, zorganizowanych 7 maja 2024 r., przedstawiono całościowy projekt planu, część tekstową oraz rysunek. W terminie od 6 do 20 maja 2024 r. zebrano opinie. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały szczegółowo przeanalizowane. Ponadto, w celu zachowania zasady jawności i transparentności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.
24. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 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.
25. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon pomiędzy ulicami Babimojską i Smardzewską” w Poznaniu umożliwi:
 - regulację zapisów kształtujących zabudowę w sposób zapewniający zachowanie i ochronę istniejącego rzędu drzew na dz. 2/4 ark. 34, obr. Junikowo,
 - ochronę istniejącej zieleni parkowej, w tym zieleni osiedlowej oraz otoczenia schronu pogotowia piechoty J1 VIII na terenie zieleni urządzonej 1ZP,
 - ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego na danym terenie,
 - obniżenie normatywu parkingowego zgodnie z zarządzenia Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.
26. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.