UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VII/91/IX/2024
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 3 września 2024r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska" – część A w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 4,2 ha. Położony jest w północno-zachodniej części Poznania, na terenie Smochowic, w rejonie ulicy Sianowskiej i Olsztyńskiej. Południową granicę obszaru opracowania stanowi ulica J.H. Dąbrowskiego.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XI/154/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 14 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska" – część A w Poznaniu.
3. Dla przedmiotowego terenu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska" w Poznaniu (uchwała Nr XXII/154/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 24 czerwca 2003 r., publikacja Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 159, poz. 2983).
4. Wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska" w Poznaniu złożyły osoby fizyczne, będące właścicielami działek nr 97/7 i 97/8, ark. 16, obręb Krzyżowniki. Wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek z zabudowy usługowej (14U) na zabudowę usługowo-mieszkaniową. Z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu wystąpił także Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania. Wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia:

1) terenu usług (12UO – gimnazjum) na zabudowę usługową, bez określania rodzaju usług,
2) terenu usług (15U) na zabudowę mieszkaniową lub usługową również bez określania rodzaju usług,
3) działki 99/30, ark. 16, obręb Krzyżowniki (7U), z uwagi na brak potencjalnych inwestorów do nabycia tej działki jako usługowej,
4) działki 99/29, ark. 16, obręb Krzyżowniki (5MW/U), z uwagi na przekazanie jej części Radzie Osiedla Krzyżowniki-Smochowice w celu urządzenia placu zabaw.

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 formułuje cel główny „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla”, polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.

6. Procedura opracowania planu miejscowego, do etapu opiniowania i uzgadniania, 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. Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszały zapisów Studium z 2014 r. Studium wskazywało dla obszaru objętego planem przeznaczenie MN/MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej niskiej. Dla ww. terenu Studium ustalało kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej, lub zabudowa wielorodzinna niska o charakterze „willi miejskich” – oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ponadto na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy Studium dopuszczało realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np. możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie.

Przed etapem opiniowania i uzgadniania niniejszego planu miejscowego w życie weszło Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjęte uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. Ustalenia planu nie naruszają zapisów ww. Studium. W Studium z 2023 r. w granicach obszaru sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Dla ww. terenu Studium ustala kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa – oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska” – część A w Poznaniu 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. oraz uchwałą Nr XCVIII/1894/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r., które wskazują na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. Działki znajdujące się w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są własnością Miasta Poznania oraz osób fizycznych. W północnej części działka miejska stanowi teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Olszynka”, natomiast w południowej części nieruchomości miejskie to teren po byłym Rodzinnym Ogrodzie Działkowym „Zjednoczeni”, plac zabaw przy ul. Z. Żuraszka oraz tereny wolne od zabudowy. Ponadto w południowej części obszaru planu, na działkach należących do osób fizycznych znajduje się zabudowa usługowa i mieszkaniowa.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska” – część A w Poznaniu 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. Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska” – część A w Poznaniu jest:

1) kształtowanie nowej struktury przestrzennej na terenach po byłych i przeznaczonych do likwidacji rodzinnych ogrodach działkowych,

2) zmiana przeznaczenia terenów zapisanych w obowiązującym planie, umożliwiająca realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, w tym komunalnej oraz określenie ich parametrów,

3) utrzymanie przeznaczenia terenu pod usługę oświaty (UO), przy uwzględnieniu zaniżenia terenu ze strefą zalewową i przeznaczenia go na teren zieleni urządzonej (2ZP) z dopuszczeniem urządzeń do retencjonowania wód opadowych,

4) zagwarantowanie funkcjonowania zrealizowanego placu zabaw w wyznaczonym terenie zieleni urządzonej (1ZP).

9. Ustalenia planu pozwolą na dopuszczenie nowej zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej na niezabudowanym obszarze, która stanowić będzie uzupełnienie istniejącej już

na terenie Smochowic tkanki zabudowy mieszkaniowej i pozwoli na racjonalne przekształcenie terenów po byłych rodzinnych ogrodach działkowych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub zabudowy usługowej (MN/MW/U), teren zabudowy usługowej – oświaty (UO), tereny zieleni urządzonej (ZP), teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (E) oraz teren komunikacji – drogi publicznej (KD-L).

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (1MW/U i 2MW/U) i na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej, lub zabudowy usługowej (MN/MW/U), z uwagi na dostosowanie zapisów do istniejącego zagospodarowania pobliskich nieruchomości, w planie uszczegółowiono parametry dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych poprzez określenie maksymalnej długości elewacji. Z kolei ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo ul. J.H. Dąbrowskiego i związane z tym nieznaczne przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, wzdłuż południowej granicy planu, na terenach MN/MW/U, 1MW/U i 2MW/U wyznaczono strefę ograniczeń funkcji. W strefie tej, wskazanej na rysunku planu, ustalono zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Zgodnie z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w południowo-wschodniej części terenu 2MW/U wyznaczono strefę podwyższonej zabudowy, która podniesiona została o jedną kondygnację w stosunku do pozostałej zabudowy na tym terenie. Strefa wyznaczona na rysunku planu ma na celu zróżnicowanie oraz wyróżnienie zabudowy zlokalizowanej w tej części terenu.

Na wniosek Wydziału Oświaty Urzędu Miasta Poznania utrzymano w północnej części obszaru planu przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową – oświatę. Wyznaczony teren usług oświaty (UO) pozwoli na lokalizację szkoły, przedszkola oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Funkcja ta towarzyszyć będzie zabudowie mieszkaniowej i przyczyni się do zagwarantowania prawidłowego funkcjonowania osiedla na Smochowicach. Plan na terenie UO dopuszcza również lokalizację budynków usługowych – usług opieki nad dziećmi, usług kultury oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ze wskazanymi w uchwale ograniczeniami).

Dla terenów zieleni urządzonej (1ZP i 2ZP) ustalono lokalizację skweru lub parku oraz zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw. Dodatkowo na terenie 2ZP ustalono lokalizację ciągu pieszego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu, z dopuszczeniem

zamiany na ciąg pieszo-rowerowy. Ponadto na terenie 2ZP dopuszczono lokalizację zbiornika retencyjnego dla wód opadowych i roztopowych, który wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego, w tym m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy. Dzięki szczegółowo określonym liniom rozgraniczającym oraz parametrom zabudowy w planie stworzono strukturę o czytelnym układzie przestrzennym.

10. Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, dzięki czemu zminimalizuje się transportochłonność układu przestrzennego. Określa również dla nowej zabudowy nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Na podstawie przeprowadzonej analizy, na wniosek Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., zmniejszono normatyw parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej, zgodnie z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości, w tym prawa własności. Ze względu na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Dodatkowo ustalenia w zakresie ciągów pieszych i rowerowych zapewniać będą łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

11. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych, jak również poza obszarami wymagającymi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

12. W zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan ustala m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew i krzewów. Dodatkowo na terenach: MN/MW/U, 1MW/U, 2MW/U, UO, 1ZP i KD-L ustalono wprowadzenie nasadzeń drzew, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem nasadzeń poza wskazanymi miejscami, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną oraz nakazano zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będą miały ustalenia w zakresie wymagań dotyczących komfortu akustycznego, a także zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. W zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych) dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody

deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne. Dopuszczono także stosowanie nawierzchni przepuszczalnych. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
Powyższe ustalenia będą 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 tej części miasta.

13. 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.

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

15. 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 umożliwia bowiem rozwój infrastruktury technicznej.

16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala uwzględnienie ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica.

17. Teren planu znajduje się poza wyznaczonymi jednostkami krajobrazu priorytetowego wskazanymi w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., został zaliczony do typu krajobrazu wielkomiejskiego oraz podtypu krajobrazu obszarów zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego zakwalifikowanie danego obszaru do określonego typu i podtypu krajobrazu nie wskazuje kierunku jego zagospodarowania ani nie definiuje przeznaczenia terenu – przynależności obszaru do typu i podtypu krajobrazu nie należy traktować jako stanu docelowego jego zagospodarowania ani utożsamiać z planistycznym przeznaczeniem tego terenu.

18. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym konsultacje społeczne odbyły się dwuetapowo. Po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 7 czerwca do 28 czerwca 2019 r., zebrane zostały wnioski do planu. Drugie konsultacje społeczne rozszerzające udział społeczeństwa w procedurze planistycznej trwały od 19 stycznia do 3 lutego 2023 r. W związku ze stanem epidemii związanym 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 i parametrów na obszarze planu, a także infrastruktury i rozwiązań komunikacyjnych, przede wszystkim w zakresie organizacji stanowisk postojowych na obszarze i poza obszarem planu. 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.

19. 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 –2 280 000 zł w odniesieniu do aktualnie obowiązującego planu miejscowego. Natomiast w odniesieniu do stanu faktycznego wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie 484 000 zł.

20. 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.

21. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17 listopada do 15 grudnia 2023 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 28 listopada 2023 r. Na tym etapie udostępniony został również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 29 grudnia 2023 r., wpłynęły 2 pisma zawierające łącznie 5 uwag. Prezydent

miasta Poznania 18 stycznia 2024 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu 2 uwag i nieuwzględnieniu pozostałych. Uwzględnienie części uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej.

22. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko" został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca do 12 kwietnia 2024 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 9 kwietnia 2024 r. Na tym etapie został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 26 kwietnia 2024 r., wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę. Prezydent Miasta Poznania 16 maja 2024 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu złożonej uwagi.

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

24. 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.

25. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smochowice-Sianowska" – część A w Poznaniu pozwoli na zagospodarowanie niezabudowanych terenów, umożliwiając realizację nowej zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym komunalnej. Ponadto utrzymanie przeznaczenia terenu pod usługi oświaty oraz uwzględnienie w strukturze przestrzennej zrealizowanego placu zabaw wpłyną na prawidłowe funkcjonowanie osiedla mieszkaniowego na Smochowicach.

26. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.