

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXIII/415/IX/2025**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 2 września 2025 r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Morasko część B w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 25 ha. Położony jest w północnej części Poznania na terenie Moraska, w rejonie ulic: Morasko, Morenowej i Meteorytowej.
2. 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. Uchwała ta dopuszcza odrębne opracowywanie i uchwalanie planów dla poszczególnych części obszaru „Moraska-Radojewa-Umultowa”.
3. Głównym celem planu jest stworzenie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach uwzględniających walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, w tym sąsiedztwo rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”.
4. 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 wynikające z priorytetów, w tym m.in.:
  - 1) „Przyjazne osiedla”, polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter;
  - 2) „Zielone, mobilne miasto”, polegający na uczynieniu Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport, w ramach którego należy zachować, a także poprawić jakość i rozwój terenów zieleni, w szczególności systemu klinowo-pierścieniowego, a także zabytkowych założeń zieleni.

5. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z zapisami „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 tym studium obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu wyłączzonego z zabudowy, oznaczonego symbolem ZO – 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, a dla terenu położonego w sąsiedztwie rezerwatu „Meteoryt Morasko” konieczność uwzględnienia zakazów wynikających z planu ochrony rezerwatu i jego otuliny. Dodatkowo obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczonych symbolami:

- 1) ZP – teren parków i inne tereny zieleni urządzonej;
- 2) MN\* – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą oraz zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) kdL – droga lokalna istotna dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego; oraz w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę, oznaczonego symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ponadto wschodnia część opracowania znajduje się w granicach obszarów chronionych planem i pozostałych cennych kulturowo, a zachodnia stanowi część klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta. Dodatkowo granice planu obejmują fragmenty otuliny rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” oraz orientacyjnej lokalizacji łączników zieleni.

6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Morasko część B w Poznaniu jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr XCVIII/1894/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r. Wskazuje ona na zasadność doprowadzenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

7. W granicach opracowania planu dominują grunty stanowiące własność osób fizycznych oraz będące własnością Miasta Poznania. Występują tu również grunty Skarbu Państwa oraz spółki handlowej. Rozwiązania przestrzenne wprowadzono ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interes prywatny właścicieli nieruchomości – wzięto pod uwagę zarówno prawo własności działek, jak i potrzeby interesu publicznego.

8. Głównymi założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Morasko część B w Poznaniu są:

- 1) umożliwienie realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) określenie parametrów dla zabudowy, która będzie ulegać ekstensyfikacji w kierunku rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”, a szczególnie w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, w tym sąsiedztwa rezerwatu przyrody;
- 4) wyznaczenie terenów pod usługi, w tym sportu i rekreacji, oraz terenów zieleni w celu rozwinięcia lub wzmocnienia lokalnego centrum usługowego.

W planie wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie wolno stojącej, których parametry, w miarę zbliżania się zabudowy do terenów rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”, będą ulegać ekstensyfikacji. W granicach obszaru cennego kulturowo dawnej wsi Morasko udział powierzchni zabudowy określono na poziomie 25%, a udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45%. Natomiast w kierunku zachodnim zmniejszono udział powierzchni zabudowy do 15% dla terenów w pobliżu rezerwatu przyrody, a udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów znajdujących się w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta zwiększono do poziomu 60%. Na terenach 2MN, 13MN i 14MN, które znajdują się w pobliżu rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”, jak również w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni w mieście, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki na poziomie 1400 m<sup>2</sup>, w celu ekstensyfikacji zabudowy. Wyznaczono również tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową, dla których zastosowano także ideę zwiększania ekstensywności w kierunku rezerwatu przyrody. Ponadto w północno-wschodniej części planu wskazano tereny pod usługi, w tym sportu i rekreacji, w celu rozwinięcia lub wzmocnienia lokalnych centrów usługowych. W granicach terenu zieleni, oznaczonego symbolem 1ZO, znajduje się fragment otuliny rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” oraz pomnik przyrody – lipa, współtworząca pomnikową aleję drzew wzdłuż ul. Meteorytowej. Teren 2ZO został wyznaczony zgodnie z przebiegiem buforu od rezerwatu przyrody, w którym m.in. zakazuje się wprowadzania

zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ogólne założenia planu ustalają zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych, a na terenie 3ZO dopuszcza się lokalizację nowego zbiornika retencyjnego. Otulina rezerwatu przyrody swoim zasięgiem obejmuje cały teren zieleni, oznaczony symbolem 4ZO. W granicach planu wyznaczono również tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę oraz kanalizację. Pozwoli to zabezpieczyć tereny pod lokalizację niezbędnej infrastruktury, zarówno pod stacje transformatorowe, jak i sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej.

Do planu wprowadzono trzy rodzaje stref – zieleni izolacyjnej, ogrodów i zieleni. Ustalono dla nich wymagany minimalny udział zagospodarowania zielenią, taką jak drzewa, krzewy i pozostałe składniki szaty roślinnej wraz z wykorzystaniem istniejącej zieleni oraz zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

Dzięki szczegółowo określonym liniom zabudowy oraz liniom rozgraniczającym w planie stworzono czytelny układ przestrzenny.

9. Plan uwzględnia istniejącą drogę publiczną zlokalizowaną w jego centralnej części oraz pozwala na jej połączenie z nowo projektowanym układem komunikacyjnym. Określa również dla nowej zabudowy nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Z uwagi na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego, zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

10. Linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D ustalono, uwzględniając lokalizację jezdni wraz niezbędnymi elementami zagospodarowania pasa drogowego, w tym: przeznaczonymi do prowadzenia ruchu pieszych oraz wynikającymi z ukształtowania i sposobu odwodnienia terenu, a także na terenach 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 2KD-D i 3KD-D wynikającymi z lokalizacji trasy transportu zbiorowego.

Podczas prac nad projektem planu została wykonana plansza układu komunikacyjnego. Wyznaczone na niej linie rozgraniczające umożliwiają lokalizację w terenach dróg publicznych takich elementów jak: jezdnie, chodniki, zatoki i przystanki autobusowe, rowy odwadniające oraz wynikających z ukształtowania terenu skarp, wykopów, murów oporowych lub innych rozwiązań konstrukcyjno-drogowych. Z uwagi na uwarunkowania terenowe nie wrysowano na planszy trasy rowerowej, przy czym zapisy planu dopuszczają lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego. Elementy te mogą być w postaci drogi dla rowerów, kontrapasów lub innych rozwiązań dla ruchu rowerowego.

11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę obszaru cennego kulturowo dawnej wsi Morasko, poprzez lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu, a także uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu stanowisk archeologicznych i obszaru obserwacji archeologicznej.

12. Zachodnia część opracowania stanowi fragment klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta. Dodatkowo granice planu obejmują fragmenty otuliny rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” wynikające z zarządzenia Nr 5/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 17 lipca 2009 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2009 r. Nr 150, poz. 2514). Natomiast na mocy rozporządzenia Nr 3/07 z dnia 10 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2007 r. Nr 4, poz. 61) wprowadzono wymagane w nim ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych: „W pasie 200 m od rezerwatu:

- 1) nie zmieniać kategorii użytkowania gruntu z wyjątkiem zmiany na las,
- 2) nie wprowadzać zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 3) gospodarkę rolną i leśną prowadzić w sposób niezagrażający istnieniu rezerwatu”.

Ze względu na charakter planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w ograniczonym zakresie poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie istniejących drzew i krzewów, wyznaczenie rzędów drzew, stref ogrodów, stref zieleni i strefy zieleni izolacyjnej, nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe oraz wprowadzono zapisy w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych.

13. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie ustalono m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy oraz zachowanie istniejących drzew i krzewów. Wprowadzono rzędy drzew, strefy ogrodów, strefy zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, nakazano zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia oraz dopuszczono roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustalono zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia

środowiska, ale również na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu, oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

14. 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. Wzięto w nim pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy spełniające wymogi określone w zarządzeniu Nr 817/2018/P z 14 Prezydenta Miasta Poznania listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

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

16. 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.

17. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym zorganizowano pozaustawowe spotkanie z mieszkańcami poprzez platformę ZOOM, a materiały informacyjne przygotowane na potrzeby konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania ([www.poznan.pl/konsultujemy](http://www.poznan.pl/konsultujemy)) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej ([www.mpu.pl](http://www.mpu.pl)). Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie, wnioski i uwagi były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

18. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

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 na poziomie ok. – 3 142 600 zł, wynikający m.in. z kosztów wykupów terenów pod drogi publiczne oraz budowy układu komunikacyjnego.

20. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 stycznia do 14 lutego 2025 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 4 lutego 2025 r. Na tym etapie został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). W ustawowym terminie, tj. do 28 lutego 2025 r., wpłynęły 4 pisma zawierające łącznie 11 uwag. Prezydent Miasta Poznania 20 marca 2025 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu 1 uwagi, częściowym uwzględnieniu 3 uwag i nieuwzględnieniu 7 uwag. Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.

21. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 kwietnia do 23 maja 2025 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 8 maja 2025 r. Na tym etapie został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). W ustawowym terminie, tj. do 6 czerwca 2025 r., wpłynęło 1 pismo zawierające 2 uwagi. Prezydent Miasta Poznania 26 czerwca 2025 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwag.

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

23. 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.

24. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Morasko część B w Poznaniu pozwoli na stworzenie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach, które uwzględniać będą walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, w tym sąsiedztwo rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”.

25. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.