UZASADNIENIE

DO UCHWAŁA NR ...../.....

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia ....r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulicy Poligonowej" w Poznaniu.

1. Obszar objęty uchwałą zajmuje powierzchnię ok. 95 ha. Położony jest w północnej, peryferyjnej części Poznania. Od północy i zachodu obszar planu ograniczony jest granicą administracyjną miasta Poznania, natomiast od wschodu i południa liniami rozgraniczającymi projektowanych dróg, wyznaczonych w obowiązującym Planie ogólnym miasta Poznania – od wschodu ulicą „Nowe Radojewo", stanowiącą obejście zabudowy Radojewa oraz od południa Zewnętrznym Pierścieniem Drogowym Bliskiego Zasięgu – odcinkiem od granicy gminy Suchy Las do ul. Radojewo.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XIX/241/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulicy Poligonowej" w Poznaniu.
3. Obszar planu stanowią głównie tereny niezabudowane, zajęte przez użytki rolne, w tym grunty orne i łąki, a także nieużytki. W granicach planu znajdują się również grunty leśne, zlokalizowane w zachodniej części opracowania. Przez tę część przepływa również południkowo niewielki ciek wodny. We wschodniej części planu wzdłuż ul. Imbirowej oraz przy drodze wewnętrznej od ul. Poligonowej istnieje kilka wolnostojących budynków.
4. Obszar opracowania nie był objęty dotąd miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
5. Ustalenia planu uwzględniają politykę przestrzenną miasta określoną w „Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2040+", przyjętej uchwałą Nr XXXI/565/IX/2026 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2026 r., w tym przede wszystkim położenie fragmentu planu w obrębie klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta oraz przeznaczeniem pozostałej części do zabudowy.

6. Część procedury opracowania planu miejscowego została przeprowadzona podczas obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 roku. Ustalenia projektu planu nie naruszały zapisów ówcześnie obowiązującego Studium.
7. W trakcie procedury planistycznej uchwalony został „Plan ogólny miasta Poznania” (uchwała Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r.), obowiązujący od 14 stycznia 2026 r. Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z Planem ogólnym w zakresie wynikającym z art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Plan uwzględnia wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania” (uchwała Nr XCVIII/1894/VIII/2024 RMP z dnia 5 marca 2024 r.), w której w propozycjach do wieloletniego programu sporządzania planów, podkreśla się konieczność dążenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.
9. Plan realizuje wymogi ładu przestrzennego, w tym w zakresie urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów, w szczególności linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy. Przyjęte ustalenia utrzymują istniejący sposób zagospodarowania najcenniejszych obszarów zieleni nieurządzonej, jednocześnie umożliwiając wytworzenie nowej struktury urbanistycznej. Plan wprowadza również zakaz lokalizacji m.in. tymczasowych obiektów budowlanych oraz funkcji uciążliwych takich jak stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych, salonów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, blacharni, co służy ochronie ładu przestrzennego i ograniczeniu niepożądanych elementów zagospodarowania.
10. W ramach prac nad planem uwzględniono zasadę zrównoważonego rozwoju, dążąc do kształtowania przestrzeni z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz funkcjonowania podstawowych procesów przyrodniczych, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społeczności lokalnej. Realizacja tej zasady w planie następuje poprzez wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczenie na terenach MN stref zieleni zagospodarowanych drzewami lub krzewami, wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej oraz wprowadzenie szpalerów drzew.

11. Plan uwzględnia walory architektoniczne poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania zakładają realizację osiedla mieszkaniowego w zabudowie wolno stojącej (MN) uzupełnionego zabudową usługową (MN/U, U) w ramach której ustalono m. in lokalizację budynku edukacji, przedszkola, żłobka, klubu dziecięcego, innych funkcji opiekuńczo-wychowawczych, kultury, zdrowia lub pomocy społecznej oraz terenem usług sportu i rekreacji (US). W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej zaplanowano częściowo nowy układ komunikacyjny obejmujący również istniejące drogi publiczne – ul. Poligonową (częściowo KD-L, 1KD-D) i ul. Imbirową (2KD-D) oraz nowe drogi wewnętrzne.
12. W planie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez wskazanie obszaru cennego przyrodniczo, wyznaczenie stref zieleni oraz obowiązek zachowania istniejących drzew ze szczególnym uwzględnieniem drzew chronionych planem wskazanych na rysunku, a także nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Określono również sposób gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, dopuszczając stosowanie rozwiązań służących ich retencjonowaniu, a także nawierzchni przepuszczalnych. Wprowadzono także zapis o uwzględnieniu w zagospodarowaniu szczególnych wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie lasu. Wyznaczono teren lasu (ZL), dla którego ustalono prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Prezydenta Miasta Poznania określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów. W centralnej części wyznaczono natomiast nowe tereny zieleni urządzonej (ZP) a w zachodniej, północnej i południowej części planu zachowano tereny zieleni otwartej (ZO).
13. Do planu wprowadzono zapis w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustalające uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu lokalizację stanowisk archeologicznych (o numerach AZP 50-27/83, AZP 50-27/87, AZP 50-27/91, AZP 50-27/93 i AZP 50-27/94), wskazanych na rysunku planu.
14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w planie ustalono zachowanie granic i ochronę fragmentów obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 „Biedrusko” PLH 300001 na terenach **2ZO**, **1MN**, **2MN**, **28MN**, **29MN**, **33MN**, **35MN**, **1KDW**, **1K** i **2K**.

15. Plan spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy dopuszczające wysunięcia przed linię zabudowy części budynków, takich jak schody, pochylnie i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia zawarte w planie spełniają wymogi określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania. Ponadto plan ustala: udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych do zabudowy, nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, a także zagospodarowanie powierzchni stref zieleni drzewami lub krzewami wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.
16. Wyznaczając poszczególne tereny pod zabudowę w planie uwzględniono zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, wynikające z możliwości wykorzystania pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową. Przyjęte rozwiązania przestrzenne umożliwiają wprowadzenie transportu zbiorowego (KD-L), który ma na celu zapewnić obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę przez środki transportu publicznego, poprawić dostępność komunikacyjną oraz realizować cel zrównoważonej mobilności.
17. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W granicach planu występują grunty Miasta Poznania, Skarbu Państwa, spółek handlowych oraz działki prywatne. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono po uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych oraz wyników analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Skutkiem wyważenia interesów prywatnego i publicznego było zastosowanie rozwiązań planistycznych, które umożliwią najefektywniejszą realizację interesu publicznego, przy możliwie najmniejszej ingerencji w interes prywatny. Przyjęto zasadę minimalizowania ingerencji w sferę praw i wolności jednostki, jednak w taki sposób, aby jednocześnie możliwa była prawidłowa realizacja interesu publicznego. Dla prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego, konieczne było wyznaczenie terenów usług, które zabezpieczone zostały na gruntach prywatnych. Ponadto niezbędne było zapewnienie odpowiedniej powierzchni terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych dla mieszkańców, co zabezpieczono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz terenu usług sportu i rekreacji, które również zostały przewidziane na gruntach prywatnych. Dodatkowo plan ustala granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeiu lokalnym zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny **ZP**. W wyniku analiz

środowiskowych wyznaczono na gruntach prywatnych teren **1ZO**, w celu ochrony obszaru występowania szaty roślinnej (siedlisk szuwarów wielkoturzycowych oraz olsów i łozowisk) charakterystycznej dla terenów podmokłych. W celu ułatwienia ruchu pieszych i rowerzystów wyznaczono również publiczne ciągi piesze, skracając dojścia do planowanych przystanków autobusowych.

18. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
19. Planu zawiera ustalenia umożliwiające realizację oraz rozbudowę niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej. Ponadto w planie wyznaczono tereny przeznaczone pod lokalizację pompowni ścieków oraz stacji transformatorowej, niezbędnych do obsługi przyszłego zagospodarowania. Jednocześnie dopuszczono lokalizację budowli infrastruktury technicznej dopuszczono na wszystkich terenach w granicach planu.
20. Na obszarze objętym planem nie występują zakłady zwiększonego lub dużego ryzyka, w związku z czym nie było konieczne wprowadzanie ustaleń w zakresie zapobiegania poważnym awariom i ograniczaniu ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.
21. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku plan ustala obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu właściwych dla przeznaczenia poszczególnych terenów. W przypadku lokalizacji zabudowy zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt lub zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach. W planie przyjęto również zasadę, że na granicach terenów o różnych standardach akustycznych należy zapewnić poziomy hałasu jak dla terenów o wyższych wymaganiach akustycznych.
22. Plan wprowadza ustalenia dotyczące zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów i samochodów, w tym określa udział procentowy stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
23. 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 infrastruktury technicznej) plan ustala minimalną

powierzchnię i szerokość frontu nowych działek budowlanych, a także kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego.

24. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wynika z potrzeby kontynuacji rozwijającej się na tym obszarze struktuy urbanistycznej oraz utrzymania formy zabudowy zgodnej z parametrami Planu ogólnego miasta Poznania. Przyjęte rozwiązania mają na celu nadanie czytelnego charakteru przestrzeni osiedla oraz zagospodarowanie terenu w sposób zrównoważony i funkcjonalny, z uwzględnieniem interesu społecznego. Taka forma zagospodarowania zapewnia udział zieleni oraz usługi niezbędne dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej w granicach planu oraz kontynuuje rozwiązania urbanistyczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu.
25. Plan zapewnia również rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie oraz dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych. Wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, ustalając m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania terenów komunikacji, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przebiegu jezdni oraz tras dla pieszych, minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i stanowisk dla rowerów, a także dopuszczenie lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, powiązanie budowli infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie do nich dostępu oraz zachowanie ciągłości powiązań elementów budowli infrastruktury technicznej w granicy planu. W planie ustalono także dopuszczenie robót budowlanych w zakresie budowli infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.
26. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym miejskie konsultacje społeczne odbyły się dwuetapowo.Po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 1 lutego 2016 r. do 22 lutego 2016 r. zebrane zostały wnioski do planu. Drugie konsultacje społeczne, rozszerzające udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, rozpoczęto spotkaniem informacyjnym w dniu 17 grudnia 2025 r. i trwały do 9 stycznia 2026 r. Materiały informacyjne przygotowane na potrzeby konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania (www.poznan.pl/konsultujemy) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (www.mpu.pl). Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i dokładnie analizowane.

27. 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.
28. Załącznik nr 3 do uchwały utworzony w postaci elektronicznej, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje następujące dane przestrzenne:
    - lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem planistycznym w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
    - atrybuty zawierające informacje o akcie planistycznym,
    - część graficzną aktu planistycznego w reprezentacji cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
29. Wejście w życie planu umożliwi:
    - określenie docelowego sposobu zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną Miasta Poznania ustaloną w Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2040+ oraz obowiązującym Planem ogólnym miasta Poznania,
    - uwzględnienie aktualnych uwarunkowań przyrodniczych, komunikacyjnych i technicznych,
    - racjonalne zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych,
    - ochrona terenu przed zbyt intensywną zabudową poprzez wrowadzenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz wskazanie terenów dla których lokalizacja zabudowy jest zakazana.
30. W związku z powyższym podjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.