UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXIX/1243/VIII/2022
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 12 lipca 2022r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak" w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 17,70 ha. Położony jest w północnej części Poznania i obejmuje teren w rejonie ulic Szelągowskiej, Wilczak i Czapla w Poznaniu.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XLVII/809/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak" w Poznaniu.
3. Do sporządzenia planu dla przedmiotowego obszaru przystąpiono z uwagi na:

– wniosek Rady Osiedla Stare Winogrady, aby objąć procedurą planistyczną teren zlokalizowany pomiędzy ulicą Szelągowską, Wilczak i rzeką Wartą. Jego intencją jest wprowadzenie na tym terenie ładu przestrzennego i ograniczenie możliwości zabudowy terenu na podstawie decyzji administracyjnych,

– wniosek właściciela nieruchomości znajdujących się w granicach mpzp „Wilczak – Czapla" w Poznaniu o zmianę zapisów obowiązującego planu. Wnioskowane zmiany podyktowane są celem „uatrakcyjnienia terenów nadwarciańskich poprzez ujednolicenie zabudowy wzdłuż rzeki przez domknięcie struktury istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz realizacji planowanego ciągu pieszego łączącego sąsiednią zabudowę z ul. Nadbrzeże (…)",

– wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o poszerzenie granicy mpzp o działkę nr 20, ark. 26 i zmianę przeznaczenia terenu na teren komercyjny, usługowy.

Złożone wnioski objęto wspólną granicą sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla", polegającego na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli mających własny, wyjątkowy charakter.

5. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania", przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. W Studium w granicy objętej planem znajdują się:

1) tereny wyłączone z zabudowy:

ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem;

2) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania w kategorii terenów zieleni:

ZP – parki i inne tereny zieleni urządzonej. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową o funkcji gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej, kulturowo-historycznej, kulturalno-rozrywkowej, architekturę ogrodową, pomniki, tereny komunikacji (w tym ścieżki piesze i rowerowe itp.) oraz tereny infrastruktury technicznej.

3) tereny przeznaczone pod zabudowę:

– MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

– MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej. Jako kierunek uzupełniający przyjęto zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

4) tereny dróg – układ podstawowy:

droga główna – kdG.5*.

Ponadto Studium na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy dopuszcza 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, a także wytworzenie lokalnych przestrzeni centrotwórczych i integracji społecznej związanych z zabudową usługową.

6. Sporządzenie planu 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., która wskazuje na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz zasadność uchwalenia możliwie największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu skutków finansowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

7. Plan obejmuje obszary parku Szelągowskiego, zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie rzeki Warty. Ustalenia planu mają na celu określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także walory ekonomiczne przestrzeni.

Głównym założeniem planu „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak" w Poznaniu jest:

– zatrzymanie niekontrolowanego dogęszczania zabudowy,

– określenie parametrów dla planowanych inwestycji,

– ustalenie zasady ochrony terenów zieleni, przede wszystkim parku Szelągowskiego.

8. Ustalenia planu pozwolą na dostosowanie zapisów do istniejącego zagospodarowania nieruchomości, a dopuszczona nowa zabudowa, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej już tkanki zabudowy mieszkaniowej.

W planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U) oraz teren zabudowy usługowej (U). Określono również tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz – co istotne ze względu na istniejący w granicach planu park Szelągowski – tereny zieleni urządzonej.

Dla terenów zieleni oznaczonych jako 1ZP i 2ZP plan ma na celu ochronę walorów krajobrazowych przy jednoczesnym umożliwieniu lokalizacji obiektów związanych z urządzaniem imprez okolicznościowych, obiektów kontenerowych, placów zabaw itp., tak aby umożliwić uatrakcyjnienie przestrzeni zielonych dla mieszkańców w tej części miasta.

Tereny zabudowy jednorodzinnej (1MN i 2MN) w dużej mierze odzwierciedlają stan istniejący, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy o parametrach zbliżonych do istniejącej

zabudowy. Dla zabudowy wielorodzinnej oznaczonej 1-3 MW plan również odzwierciedla istniejące zagospodarowanie, przy jednoczesnym podkreśleniu i oznaczeniu istniejących stref zieleni towarzyszących zabudowie wielorodzinnej.

Projekt miejscowego planu „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak" w znacznej części pełni funkcję regulacyjną, czyli odzwierciedla w swoich zapisach obecne zagospodarowanie i przeznaczenie terenów. Wyjątek stanowią tereny obecnie niezabudowane, oznaczone w planie jako 3MN, 5MW, 4MW, 2MW/U i 3MW/U.

Na terenie 3MN plan dopuszcza różne typy zabudowy jednorodzinnej, zabudowa ta jest uzupełnieniem istniejącej zróżnicowanej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Dla terenu 5MW plan ustala zabudowę wielorodzinną przy jednoczesnym ograniczeniu parametrów, ustalając m.in. lokalizacje w formie willi miejskiej o określonej maksymalnej powierzchni zabudowy i liczbie lokali mieszkaniowych. Teren ten sąsiaduje z zabudową jednorodzinną (o średniej wysokości ok. od 9 do 12 metrów) oraz z intensywną zabudową wielorodzinną (o wysokości ok. 19 metrów). W związku z tym intencją planu jest określenie zasad zagospodarowania dla terenu 5MW w taki sposób, aby przestrzennie nawiązać do zróżnicowanej istniejącej zabudowy. Dla terenu 4MW plan zakłada lokalizację zabudowy wielorodzinnej przy zachowaniu podstawowych parametrów, takich jak powierzchnia zabudowy ustalona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wilczak – Czapla". Tereny 4MW oraz 2MW/U i 3MW/U znajdują się na obszarze, na którym występują duże różnice terenu. Z uwagi na obecne ukształtowanie terenu i możliwe problemy z jednoznacznym określeniem wysokości budynków ustalono w planie wysokość planowej zabudowy w metrach n.p.m. Ponadto z uwagi na możliwe lub konieczne prace budowlane na tak zróżnicowanym wysokościowo terenie nie określa się w planie zasad dotyczących niwelacji terenu.

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego. Plan wyznaczył linie zabudowy oraz strefy zieleni towarzyszącej zabudowie. Jedyny wyjątek stanowią linie zabudowy dla stróżówek na terenie 1KDWpp, których celowo nie wyznaczono na rysunku mpzp. Dopuszczone stróżówki są niewielkimi obiektami (o powierzchni do 20 m^2 i wysokości do 3 m), których lokalizacja wynikać powinna z organizacji przestrzeni parkingu oraz uwzględniać przepisy odrębne, m.in. zawarte w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Plan określa również dla nowej zabudowy nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Wyjątek stanowi teren 2ZP; z uwagi na

stan istniejący, wyjątkowy charakter obecnie funkcjonującej usługi, sąsiedztwo terenów nadwarciańskich, ograniczony ruch samochodowy, ukształtowanie terenu i przede wszystkim brak możliwości zrealizowania miejsc postojowych nie określono dla danego terenu normatywu parkingowego.

Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości, w tym prawa własności. Teren objęty granicą planu charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. Część działek stanowi własność prywatną, własność Miasta Poznań i Skarbu Państwa (w użytkowaniu wieczystym), własność spółdzielni mieszkaniowych oraz spółek handlowych.

Z uwagi na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego (ulica Szelągowska) zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w planie ustalono zachowanie parku Szelągowskiego, objętego ochroną konserwatorską, w jego obecnych granicach z dopuszczeniem odtworzenia historycznego zagospodarowania oraz zachowanie ukształtowania terenu w strefie pozostałości strzelnicy i schronów przeciwlotniczych. Oznaczono również, na terenie wzdłuż ulicy Ugory, budynki chronione planem, w tym również tzw. Dom Weterana na Szelągu, w którym obecnie znajduje się Dom Pomocy Społecznej w Poznaniu przy ul. Ugory 18/20. Ponadto wyznaczono obszar ochrony archeologicznej, w granicach którego mogą występować stanowiska archeologiczne.

10. Teren objęty planem miejscowym położony jest częściowo w obszarze cennym przyrodniczo. Mając na uwadze położenie w północnym klinie zieleni oraz ograniczenia związane np. z zagrożeniem powodziowym, w planie ustalono ochronę walorów krajobrazowych poprzez utrzymanie istniejącego użytkowania, w tym ochronę wód powierzchniowych oraz towarzyszących im naturalnych zbiorowisk roślinnych na terenach 1ZP, 2ZP, 1ZP/ZZ i 2ZP/ZZ.

Korzystny wpływ na kształtowanie lokalnego środowiska będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących kształtowania zieleni, takich jak: ochrona istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą przesadzenie ich lub wprowadzenie nowych nasadzeń, zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i miejsc postojowych oraz zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Ponadto

wzdłuż ulicy Ugory oznaczono drzewa chronione planem w celu zachowania i uzupełnienia alei drzew.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ m.in. na właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan uwzględnia regulację istniejących i budowę nowych ulic w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalono również odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji. Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego zapewnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku i w budynkach.

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy wyznaczające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo plan dopuszcza lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego, takich jak pochylnie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez spełnienie wymogów określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

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

14. 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.

15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 27 czerwca 2017 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami, a także z przedstawicielami Rady Osiedla. Odbyły się również dodatkowe spotkania z reprezentantami mieszkańców, właścicieli nieruchomości w granicach planu, Rady Miasta Poznania oraz Rady Osiedla w celu szerszego omówienia problematyki projektu mpzp. Główne tematy poruszane w trakcie spotkań

dotyczyły przeznaczenia terenów znajdujących się w granicach mpzp, a w szczególności parametrów nowo projektowanej zabudowy. Zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie, wnioski i uwagi były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności podczas procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

16. 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 w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia. W „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu" wykonano dwa warianty. Pierwszy wariant zakłada koszty przebudowy drogi KD-G (ulicy Szelągowskiej) poza horyzontem prognozy i wykazuje ujemny wynik na poziomie -1 711 200 zł. Natomiast wariant drugi uwzględnia koszty przebudowy drogi KD-G w 9 i 10 roku prognozy i wykazuje ujemny wynik na poziomie -6 948 500 zł.

Ponadto duża część kosztów jest związana z budową kolektora deszczowego.

17. 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.

18. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko" został wyłożony do publicznego wglądu od 24 lutego 2022 r. do 21 marca 2021 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 1 marca 2022 r. W ustawowym terminie, tj. do 7 kwietnia 2022 r., wpłynęło 12 pism zawierających 52 uwagi do planu. Prezydent Miasta Poznania 28 kwietnia 2022 r. rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag i postanowił uwzględnić 6 uwag, nie uwzględnić 27 uwag oraz 19 nie uwzględnić częściowo. Uwzględnienie części uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

19. 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.

20. 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.

21. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ”Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu pozwoli na zatrzymanie dogęszczenia zabudowy w sposób niekontrolowany, określenie parametrów dla planowanej zabudowy, ustalenie zasad ochrony terenów zieleni, w tym zieleni osiedlowej oraz zdefiniowania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.