

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXII/1340/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 4 września 2018r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXXIII/1014/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 8 czerwca 2010 r.
2. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 40,8 ha. Granica mpzp obejmuje tereny znajdujące się w południowo-wschodniej części Poznania. Południową granicę wyznacza linia rozgraniczająca ulicy Głuszyna, od zachodu droga przylegająca do lasu, od północy teren lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu, natomiast od wschodu – droga przylegająca do cmentarza przy ul. Głuszyna 150.
3. Do sporządzania planu przystąpiono na wniosek współwłaścicieli działki nr 2/19, ark. 5, obręb Głuszyna. Plan miał umożliwić podział geodezyjny przedmiotowej nieruchomości, dojazd oraz lokalizację nowej zabudowy, a także określić przeznaczenie terenu i charakter nowej zabudowy na obszarze objętym planem.
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 główny cel „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym m.in. cel „Przyjazne osiedla”, w ramach którego należy zapewnić mieszkańcom wysoką jakość życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter oraz wspierać rewitalizację i tworzyć nowe otwarte przestrzenie publiczne.
5. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r.) obszar planu położony jest pomiędzy III ramą komunikacyjną a granicami miasta Poznania. Obszar objęty planem miejscowym w większości należy do

terenów oznaczonych jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o wiodącym kierunku przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jako kierunek uzupełniający Studium wskazuje zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, zielen, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z zawartymi w Studium wytycznymi na terenach MN ustala się lokalizację budynków niskich.

W północno-zachodniej części obszaru opracowania, w miejscu istniejących już obiektów produkcyjnych i magazynowych, w Studium wyznaczono teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony jako U/P, o wiodącym kierunku przeznaczenia – zabudowa usługowa lub obiekty produkcyjne, składy, magazyny. Na terenach U/P studium ustala lokalizację zabudowy niskiej i średniowysokiej.

Północno-wschodni fragment planu został w Studium wyłączony z zabudowy i oznaczony symbolem ZO – tereny zieleni urządzonej, 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. Na terenie tym wprowadzono zakaz lokalizacji budynków i zakaz zwiększania wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku istniejącej zabudowy.

Dla obszaru objętego przedmiotowym projektem mpzp w Studium wskazano także teren drogi podstawowego układu komunikacyjnego – teren drogi zbiorczej kdZ.2 – ul. Głuszyna.

Część obszaru planu została oznaczona na planszy kierunków Studium jako obszary chronione planem i pozostałe cenne kulturowo (teren U/P – obszar dawnego folwarku, teren kościoła pw. św. Jakuba wraz z cmentarzem przykościelnym, a także teren ul. Głuszyna). W Studium wskazano również zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Doliny Kopalnej Wielkopolskiej, obejmującej południowo-wschodni fragment planu.

6. W związku z powyższym stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

7. Procedura sporządzania planu miejscowego została rozpoczęta w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjętego uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r., w którym obszar planu przypisany był funkcjom: M2n* – tereny zabudowy niskiej mieszkaniowej jednorodzinnej położone na obszarach o szczególnych warunkach środowiska

przyrodniczego, M2n – tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej, ZOL – tereny leśne i do zalesień, P3n – tereny zabudowy niskiej: baz, składów, hurtowni, półhurtowni i innej działalności gospodarczej oraz zakładów recyklingu i baz technicznych, ZC – cmentarz.

8. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr LXVI/1043/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 29 kwietnia 2014 r., która wskazuje w pkt 7.4 na konieczność uchwalenia możliwie największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem możliwości finansowych Miasta w kontekście skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego. Ponadto w pkt 7.3b zapisano w zakresie planów inwestycyjnych na terenach wymagających przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w tym dotychczas użytkowanych rolniczo, aby w sposób kompleksowy określić zagospodarowanie w celu uniknięcia chaosu przestrzennego. W przypadku niniejszego planu konieczność uruchomienia terenów zabudowy wiąże się z potrzebą zabezpieczenia terenów pod układ drogowy, a także usankcjonowania wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

9. Głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów poprzez określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych. Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjnej, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, a także zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju.

Plan miejscowy utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie części terenów, zwłaszcza wzdłuż ulicy Głuszyna. Układ ulicy Głuszyna został zachowany ze swoim charakterystycznym kształtem. Tereny po północnej stronie tej ulicy, poza istniejącymi blokami komunalnymi, to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stąd też postulowane jest zachowanie takiego charakteru zabudowy na przedmiotowym obszarze. Wpłynie to pozytywnie na zachowanie charakteru dawnego założenia ruralistycznego ulicy Głuszyna. Przeprowadzenie nowych inwestycji będzie zachowywało układ istniejących ulic, a lokalizacja nowej zabudowy wskazana została w miejscach wymagających uzupełnień siatki dróg.

10. W strukturze własności obszaru objętego planem przeważają grunty osób fizycznych, stanowiące prawie połowę terenu. Ponadto znajdują się tutaj grunty komunalne, Skarbu Państwa, spółek handlowych oraz kościołów i związków wyznaniowych. Analiza struktury własności terenu oraz projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu spowoduje konieczność wykupów gruntów pod drogi publiczne.

11. Opracowując plan, wzięto pod uwagę walory architektoniczne, urbanistyczne i krajobrazowe. Utworzenie nowej zabudowy na rozpatrywanym obszarze nie wpłynie negatywnie na istniejące walory krajobrazowe. Nowa zabudowa będzie w dużej mierze stanowiła kontynuację zabudowy osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych.

12. W zakresie ochrony środowiska w kontekście ustaleń planu należy wymienić m.in.:

- zapisy dotyczące użytkowania wody, ochrony jakości wód, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
- ochronę gleb, realizowaną w planie poprzez zapisy ustalające np.: zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zapisy dotyczące odpowiedniej jakości powietrza, realizowane w planie poprzez zakaz stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe,
- przeciwdziałanie hałasowi poprzez zapisy ustalające zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W planie ochroną objęto również teren dawnego parku dworskiego zlokalizowanego przy ul. Głuszyna, którego większość została zachowana jako teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem ZP). Park w planie miejscowym został poszerzony w północno-wschodniej części kosztem działek miejskich.

Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska oraz przyrody pozwoli na ograniczenie skali negatywnych oddziaływań na środowisko. Warunkiem tego ograniczenia będzie egzekwowanie ustaleń planu i przede wszystkim restrykcyjne przestrzeganie przepisów oraz wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem, a także ochrony i kształtowania zieleni.

13. Plan zawiera ustalenia, które zapewniają ochronę obszarów i obiektów cennych kulturowo. Na rysunku planu zaznaczono układ ruralistyczny dawnej wsi Głuszyna chroniony planem, poprzez kształtowanie linii zabudowy i geometrii dachów (zgodnie z wnioskiem

Miejskiego Konserwatora Zabytków). Na rysunku planu umieszczono obiekty podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków oraz budynki i obiekty chronione planem. Obiekty te stanowią głównie pozostałości zabudowy dawnego folwarku (dawny spichlerz dworski) oraz pozostałości założenia dworskiego we wsi Głuszyna (dawna zabudowa mieszkaniowa pracowników folwarcznych). Ponadto na ustalonym w planie terenie ZP dopuszczono możliwość lokalizacji budynku usługowego, nawiązującego formą zabudowy do historycznego dworu, co spotkało się z pozytywną opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków, złożoną na etapie opiniowania roboczego.

14. W planie znalazły odzwierciedlenie potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej. Dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego. Planowany układ komunikacyjny na obszarze planu zapewnia pojazdom samochodowym, rowerzystom oraz pieszym dostęp do wszystkich nieruchomości.

15. W celu poprawienia komfortu zamieszkania na obszarze opracowania w ustaleniach planu znalazł się nakaz stosowania zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach. W granicach całego obszaru planu zakazano lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów oświatowych. Tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny przeznaczone są pod zabudowę usługową, usługowo-produkcyjną oraz zielen otwartą. Część terenów położonych w sąsiedztwie lotniska jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową (MN/U). Zabudowa na terenie 1MN/U to istniejące budynki mieszkalne, natomiast na terenach 2MN/U i 6MN/U zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na mocy których działki te przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

16. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi w dużej części tereny niezagospodarowane. W związku z tym w § 20 ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych.

17. Na terenie objętym planem miejscowym, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych, nie występują grunty leśne, w związku z czym nie było obowiązku występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

18. Dla projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- „Prognozę oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska;

- „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, w której wykonana analiza skutków finansowych (kwiecień 2018 r.) wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w zależności od stopnia zainwestowania terenu: od 3500 zł (zainwestowanie w 70% i sprzedaż 70% gruntu komunalnego) do 2 183 100 zł (przy maksymalnym zagospodarowaniu i sprzedaży gruntów komunalnych). Może ona być jednak obciążona błędem z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie.

19. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do 10 listopada 2010 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano trzy spotkania z mieszkańcami, a także z przedstawicielami Rady Osiedla. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski 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.

20. Realizacja ustaleń mpzp „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu spowoduje znaczące przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne, których efektem będzie powstanie nowych terenów zainwestowanych, z dominującym udziałem terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Aby umożliwić dostęp do wszystkich działek budowlanych, w toku prac nad planem rozważano możliwość przeprowadzenia ulicy przecinającej pierwotne założenie układu owalnicowego wsi Głuszyna. Rozwiązanie to spotkało się z negatywną opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na etapie opiniowania planu, stąd opracowano nowy wariant połączenia komunikacyjnego - w sąsiedztwie terenu ZP, w oddaleniu od pierwotnego, historycznego układu urbanistycznego. MKUA sugerowała też wyłączenie z zabudowy terenów 2-4MN. Jednakże w znacznej części są to tereny już zainwestowane, a lokalizacja nowej zabudowy nie zaburzy

założenia układu owalnicowego wsi Głuszyna, który jest kreowany przede wszystkim przez zabudowę znajdującą się bezpośrednio przy ulicy.

21. Ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do planu zostały zawiadomione następujące instytucje i urzędy: Wojewódzki Sztab Wojskowy, Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Poznaniu oraz Agencja Wywiadu.

22. Podczas uzgadniania planu miejscowego Wojewódzki Sztab Wojskowy zaakceptował go pod warunkiem wprowadzenia zapisu o zachowaniu strefy bezpiecznej eksploatacji (min. 0,50 m od osi kabli), o której pisał we wniosku, a także zapisu ustalającego w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Projekt planu uzupełniono o stosowne zapisy i wyłożono do publicznego wglądu. W wyniku przyjęcia części uwag, w tym tej wprowadzającej zabudowę usługową, oznaczoną symbolem 4U, w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska wojskowego, plan ponownie przesłano do uzgodnienia przez Wojewódzki Sztab Wojskowy. Postanowieniem nr 193/2018 z dnia 15 maja 2018 r. Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego uzgodnił projekt planu bez uwag.

23. W dniach 23 lutego – 23 marca 2018 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, dnia 7 marca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Ze względu na uwzględnienie lub częściowe uwzględnienie wniesionych uwag projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach 4 czerwca – 2 lipca 2018 r. projekt planu był po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu, a dnia 27 czerwca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu złożono uwagi, których Prezydent nie uwzględnił. Jedna uwaga została częściowo przyjęta – dopuszczono utrzymanie rolniczego użytkowania terenu 1ZO. Ze względu na fakt, że użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy jest możliwe zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz że dopuszczenie to dotyczy działki będącej własnością osób składających uwagę, projekt planu nie wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

24. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, zwłaszcza w zakresie struktury funkcjonalnej, należy ocenić pozytywnie. Projekt planu umożliwia rozwój obszaru poprzez wprowadzanie – w miarę możliwości – funkcji niekolidujących z charakterem terenu sąsiadującego. Umożliwia także rozbudowę budynków już istniejących oraz powstanie

nowych obiektów, jednocześnie określając optymalną intensywność zainwestowania działek budowlanych, poprzez wskazanie maksymalnego procentu zabudowy. Potencjalna zabudowa, jaka powstanie w wyniku realizacji ustaleń planu, stanowić będzie kontynuację dotychczasowego zainwestowania i kierunku rozwoju oraz dobrze wkomponuje się w krajobraz tego terenu. Rozwiązania zapewnią ład przestrzenny, pozwolą zwiększyć atrakcyjność obszaru i zapewnić odpowiednią dostępność komunikacyjną. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.