

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXIV/571/VII/2016**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia 6 września 2016r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu zajmuje powierzchnię ok. 8,4 ha. Położony jest w południowo-zachodniej części miasta Poznania, na Górczynie, pomiędzy ulicami K. Arciszewskiego, M. Palacza, Kosynierską, Górczyńską i Sielską.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr L/760/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna” w Poznaniu. Uchwała ta dotyczy obszaru o powierzchni ok. 43 ha, położonego w rejonie Górczyna, którego północno-zachodnią granicę stanowią ul. P. Ściegiennego i ul. K. Arciszewskiego, północną ul. M. Palacza i ul. J. Krauthofera, wschodnią ul. R. Dmowskiego, południową ul. Bosa i część ul. Głogowskiej. Z wnioskiem o sporządzenie planu miejscowego wystąpiła Rada Osiedla Górczyn. Na przedmiotowym terenie znajduje się intensywna i dominująca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa. Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jest przemieszana zabudową jednorodziną i usługową. Wolne działki budowlane, znajdujące się wewnątrz kwartałów osiedli mieszkaniowych, ze względu na silne przemieszanie funkcji stwarzają możliwość powstania chaotycznej zabudowy, zarówno wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Na terenie następuje zniekształcenie układu przestrzennego dawnej wsi Górczyn, poprzez brak zachowania kompozycji, proporcji i wprowadzanie nowych inwestycji o różnorodnym stylu zabudowy. Celem sporządzenia planu miejscowego jest racjonalne wykorzystanie przestrzeni Górczyna, jej uporządkowanie i wykreowanie czytelnej struktury. Zapisy planu dotyczące parametrów i charakteru nowej zabudowy w odniesieniu do istniejącej pozwolą na stworzenie ładu przestrzennego, a także zabezpieczenie terenów przed ich dogęszczaniem kosztem terenów zieleni osiedlowej.

3. Z uwagi na wydane na terenie opracowania liczne decyzje administracyjne, w tym również na zlokalizowaną pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną blokową działkę przy ul. Górczyńskiej (wraz ze znajdującym się na niej osiedlowym boiskiem sportowym), na której zgodnie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy miałby powstać budynek mieszkalny wielorodzinny, oraz z uwagi na protesty mieszkańców niewyrażających zgody na dogęszczenie zabudowy, w trakcie prac projektowych zdecydowano o podziale projektu planu „Rejon Górczyna” w Poznaniu na dwie odrębne części, oznaczone symbolami A i B – w pierwszej kolejności opracowywana jest część A, obejmująca m.in. osiedlowe boisko przy ul. Górczyńskiej.

4. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja” (uchwała Nr LX/929/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r.), której jednym z celów jest „Poprawa jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta”. W ramach ww. celu strategicznego przyjęto cele pośrednie: „Zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania” (głównym wyzwaniem jest poprawa warunków mieszkaniowych w Poznaniu i rozbudowa infrastruktury towarzyszącej funkcjom mieszkaniowym), a także „Wyeksponowanie i wzrost atrakcyjności wartościowych układów i elementów przestrzeni Poznania oraz rewitalizacja obszarów zdegradowanych” (głównym wyzwaniem jest ochrona wartościowych układów przestrzennych i podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznej).

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. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; zgodnie z wytycznymi do stosowania w planach miejscowych, dla terenu MW wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska lub średniowysoka, natomiast kierunkiem uzupełniającym jest zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania – teren drogi zbiorczej kdZ.2 (ul. M. Palacza).

Ponadto Studium ustala, że na terenach zainwestowanych należy uwzględnić istniejące parki, skwery i zieleńce utrwalone w kompozycji i strukturze przestrzennej, nieujawnione ze względu na skalę rysunku Studium – w tym m.in. teren rekreacyjny z boiskiem przy ul.

Górczyńskiej. W zakresie infrastruktury technicznej Studium wskazuje element istotny dla systemu – magistralę wodociągową.

6. Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była częściowo 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., którego ustaleń projekt planu miejscowego również nie naruszał.

7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” 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. Analiza ta wskazuje, że dla zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego istotne jest m.in. sporządzanie planów tzw. ochronnych dla obszarów cennych kulturowo, a ponadto doprowadzenie do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zachowuje zasadniczy sposób zagospodarowania omawianej części Górczyna, nie dopuszczając do dogęszczenia istniejącego osiedla nową zabudową mieszkaniową wielorodzinną – przy jednoczesnym uwzględnieniu wydanych decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę. Uniemożliwienie lokalizacji nowej, zbyt intensywnej zabudowy mieszkaniowej, chroni tym samym również walory ekonomiczne przestrzeni. Oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym z usługami), wyodrębniono w planie teren zieleni urządzonej, tereny komunikacji (w tym istniejących parkingów) oraz tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki.

9. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w tej części Górczyna, będącej obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plan uwzględnia istniejącą sieć uliczną, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego, przy czym zabezpieczono niezbędne regulacje istniejącej sieci ulicznej (w tym dróg wewnętrznych), mając na uwadze zarówno prawo własności nieruchomości przeznaczanych na cele układu komunikacyjnego, jak i potrzeby interesu publicznego. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości, w szczególności biorąc pod uwagę wydane decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę. W zakresie układu komunikacyjnego należy ponadto wskazać, że ze względu na

położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego (m.in. ulicy Głogowskiej) zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, w szczególności tramwajowego.

10. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych plan uwzględnia m.in. zachowanie istniejącego pasa zieleni urządzonej, oddzielającego osiedle od ruchliwej ul. K. Arciszewskiego, oraz zachowanie w centrum osiedla, na działce przy ul. Górczyńskiej, boiska osiedlowego. Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono ochronę budynków chronionych planem oraz ochronę zabytków archeologicznych.

12. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych plan uwzględnia m.in. zachowanie istniejącego pasa zieleni urządzonej, oddzielającego osiedle od ruchliwej ul. K. Arciszewskiego, oraz zachowanie w centrum osiedla, na działce przy ul. Górczyńskiej, boiska osiedlowego. Ponadto plan uwzględnia regulację istniejącej sieci ulicznej (w tym dróg wewnętrznych) w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu umożliwiają przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

13. 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 umożliwi bowiem rozwój infrastruktury technicznej, a już obecnie osiedle jest wyposażone w sieci infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

14. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie ochrony wojskowych teletechnicznych linii kablowych.

15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie do dnia 22 października 2013 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. Główne tematy poruszane w ich trakcie dotyczyły niedogęszczania osiedla nową zabudową wielorodzinną. W planie miejscowym w możliwie dużym stopniu (biorąc jednak pod uwagę wydane decyzje administracyjne, w tym

pozwolenia na budowę) uwzględniono wymienione powyżej kwestie. Ponadto 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.

16. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2016 r. do 23 czerwca 2016 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 31 maja 2016 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 7 lipca 2016 r., wpłynęła jedna uwaga dotycząca zabudowania działki nr 58/5, ark. 04, obr. Górczyn. W dniu 28 lipca 2016 r. Prezydent Miasta Poznania nie uwzględnił złożonej uwagi.

17. 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 dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku ok. 84 tys. zł, uwarunkowany zakładanym wzrostem podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

18. 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.

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. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu pozwoli na ochronę istniejącej struktury urbanistycznej osiedla i umożliwi jego dogęszczanie nową intensywną zabudową wielorodzinną, przy jednoczesnym uwzględnieniu wydanych decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę. Ponadto uchwalenie planu umożliwi regulację układu komunikacyjnego oraz realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania

decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu wyłącznie zgodnie z planem.

21. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.