

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXIII/1341/VIII/2022
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 listopada 2022r.

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

1. Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części Poznania, w sąsiedztwie stadionu miejskiego i Lasku Marcelińskiego. Powierzchnia terenu, którego dotyczy plan, wynosi ok. 7,8 ha.

2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XLIII/757/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp „Rejon Stadionu Miejskiego” w Poznaniu. Na podstawie upoważnienia wynikającego z § 3 ww. uchwały opracowanie i uchwalenie planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru. W celu przyspieszenia prac planistycznych podjęto decyzję o podziale obszaru objętego uchwałą na dwie części, tj. „Rejon Stadionu Miejskiego” – część A w Poznaniu oraz „Rejon Stadionu Miejskiego” – część B w Poznaniu.

3. Granice planu stanowią:

- 1) od północy ul. Ptasia i ul. Wałbrzyska;
- 2) od wschodu i południa tereny przy stadionie miejskim;
- 3) od zachodu Lasek Marceliński.

4. Obszar wyznaczony granicą opracowania zawiera teren dawnych ogrodów działkowych i tereny istniejących dróg, w tym fragmenty ul. Ptasiej i ul. Wałbrzyskiej.

5. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy stadionie miejskim w rejonie ulic Ptasia, Bułgarska w Poznaniu (uchwała Nr XCI/1020/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 11 kwietnia 2006 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „III RAMA KOMUNIKACYJNA odcinek południowo-zachodni” w Poznaniu (uchwała Nr XXXIV/336/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 marca 2008 r.);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „MARCELIN” w Poznaniu (uchwała Nr LXXV/883/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2001 r.).

6. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu m.in.:

- 1) umożliwienie zmiany zagospodarowania działek nr 59/4, 60/2, 60/3, ark. 19, obręb Łazarz. Obowiązujący na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy stadionie miejskim w rejonie ulic Ptasia, Bułgarska w Poznaniu przeznacza działki nr 59/4, 60/2, 60/3 pod tereny ogrodów działkowych, które obecnie już tam nie funkcjonują. W związku z tym uzasadniona jest zmiana ww. planu miejscowego w celu umożliwienia innego zagospodarowania tego terenu;
- 2) wprowadzenie zmian w uchwalonych planach miejscowych wynikających z realizacji przedsięwzięć EURO 2012 w rejonie ul. Wałbrzyskiej i ul. Ptasiej.

7. Na obszarze objętym planem miejscowym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) wskazuje następujące kierunki przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy usługowej – U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – MW/U;
- 3) tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pięścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem – ZO;
- 4) teren komunikacji – drogi zbiorcze – kdZ.2.

Ponadto przez przedmiotowy teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Stadionu Miejskiego” – część A nie narusza ustaleń Studium.

8. 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 w przyjętym priorytecie „Zielone, mobilne miasto” zakłada m.in. zachowanie, poprawę jakości i rozwój terenów zieleni, natomiast w priorytecie „Przyjazne osiedla” – zapewnienie wysokiej jakości lokalnej oferty kulturalnej czy też sportowo-rekreacyjnej.

9. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Stadionu Miejskiego” – część A w Poznaniu jest zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, będącej załącznikiem do uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LXXII/1337/VII/2018 RMP z dnia 4 września 2018 r.). „Analiza...” dopuszcza możliwość

zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

10. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W granicach planu występują grunty Miasta Poznania, w tym w różnych formach władania (w zarządzie i użytkowaniu). Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne.

11. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania z niego określone zostały w planie na podstawie m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń Studium, analiz stanu władania nieruchomościami, zebranych wniosków oraz zgłaszanych w trakcie procedury formalno-prawnej opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

12. Na terenie US plan ustala lokalizację boisk lub niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z dopuszczeniem sytuowania budynków stanowiących zaplecze techniczne i socjalne dla ww. obiektów, przekryć namiotowych, pneumatycznych oraz zadaszeń membranowych, a także trybun.

13. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu m.in. ustalają lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oraz rzędów drzew na określonych terenach, dopuszczają lokalizację dojść i dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych, placów zabaw i gier, parkingów, w tym w kondygnacjach podziemnych, zakazują natomiast lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem m.in. obiektów związanych z urządzaniem imprez okolicznościowych, toalet, stróżówki na terenie KDWpp, wiat rowerowych).

14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu m.in. ustalają zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, zachowanie i ochronę cennych drzew wskazanych na rysunku planu czy też zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą

infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia z obowiązkiem wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie.

Ponadto ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

W zakresie retencji dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, w tym: rowów i niecek bioretencyjnych, zbiorników retencyjnych, rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, ogrodów deszczowych. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku dopuszczono stosowanie na terenach komunikacji rozwiązań przeciwhałasowych.

15. Na terenie objętym planem nie występują grunty rolne i leśne wymagające przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

16. Teren objęty planem położony jest poza formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody.

17. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak wskazań właściwych organów w trakcie procedury planistycznej.

18. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg publicznych.

19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy określające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W planie miejscowym wzięto pod uwagę wymagania osób ze szczególnymi potrzebami poprzez spełnienie wymogów wynikających z zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

20. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg. Ponadto plan ustala konieczność uwzględnienia wymagań i ograniczeń związanych z sąsiedztwem lasu, a także wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i z położenia w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica.

21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym. Określono minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc przeznaczonych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji. W planie wzięto więc pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych. Plan nie wyznacza nowych dróg. Oznaczone w planie tereny komunikacyjne i zapisy zawarte w uchwale w znacznej części nawiązują do stanu istniejącego. Elementem uzupełniającym istniejący już układ komunikacyjny jest dopuszczenie lokalizacji pętli autobusowej oraz co najmniej jednostronnego chodnika i ścieżki rowerowej na terenie KD-D. Spełniono zatem wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią, jednocześnie ułatwiając przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, umożliwiając rozwój komunikacji publicznej i ograniczając transportochłonność układu przestrzennego.

22. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które dotyczą powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienia dostępu do sieci, a także umożliwienia zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu. Dopuszczona jest również możliwość prowadzenia robót budowlanych w ramach sieci infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

23. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów czy też nieprzekraczalne linie zabudowy, gwarantują prawidłowe przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów. Z uwagi na powyższe oraz strukturę własności nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

24. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa właściwe organy nie złożyły wniosków.

25. W ramach sporządzanego planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe. 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” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”.

Sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące elementy środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska. Natomiast wykonane obliczenia w „Prognozie skutków finansowych” (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy na poziomie 797 000 zł, spowodowany przychodem z dzierżawy gruntów miejskich (założono, że umowa dzierżawy zawarta będzie na okres długoterminowy, a jej warunki mogą być ustalone indywidualnie, w zależności od formy sfinansowania nakładów w postaci boisk sportowych i infrastruktury towarzyszącej, które nie będą kosztem Miasta). Należy podkreślić, że na etapie sporządzania prognozy trudno było określić warunki oraz kwoty czynszu dzierżawy, dlatego określona wartość ma charakter informacyjny.

26. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 18 maja 2021 r. do 8 czerwca 2021 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 rad osiedli – 18 maja 2021 r. oraz 20 grudnia 2021 r. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały szczegółowo przeanalizowane. Ponadto, w celu zachowania zasady jawności i transparentności procedur planistycznych, zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

27. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w terminie od 29 kwietnia 2022 r. do 20 maja 2022 r. uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia. W wyniku otrzymanej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w planie wprowadzono zmiany. Usunięto ustalenie „dla obiektów, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk postojowych na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji” oraz wprowadzono zapis „dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych”. Niezbędne poprawki naniesiono również w „Prognozie oddziaływania na środowisko”.

28. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lipca do 11 sierpnia 2022 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 2 sierpnia 2022 r. Na tym etapie projekt planu miejscowego udostępniono również na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 26 sierpnia 2022 r., wpłynęły 4 pisma, zawierające łącznie 15 uwag. Prezydent Miasta Poznania 15 września 2022 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu 13 uwag w całości, a dwóch uwag nie uwzględnił częściowo – Rada Osiedla Grunwald Południe wniosowała o zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie US z 20% do 50%. Prezydent uwzględnił częściowo tę uwagę i zwiększył ten udział do 40%. Ponadto w planie ustalono zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, ale postanowiono nie ograniczać procentowo powierzchni utwardzonych na terenie US.

Obszar objęty planem miejscowym jest własnością Miasta Poznania, a rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Poznania nie skutkowało koniecznością kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag.

Poza procedurą planistyczną wpłynęły także dwa pisma od Rady Osiedla Ławica oraz Rady Osiedla Junikowo, które zawierały pozytywną opinię aprobującą rozwiązania projektowe zaproponowane w planie miejscowym.

29. 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.

30. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Stadionu Miejskiego” – część A w Poznaniu pozwoli przede wszystkim na:

- 1) umożliwienie zmiany zagospodarowania dla działek nr 59/4, 60/2, 60/3, ark. 19, obręb Łazarz;
- 2) uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej ul. Wałbrzyskiej i ul. Ptasiej, zrealizowanych na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Poznania: nr 761/2011 z dnia 18 kwietnia 2011 r.

o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie ulic: Wałbrzyskiej, Marcelińskiej i Strzegomskiej w Poznaniu, i nr 970/2011 z dnia 16 maja 2011 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie ulicy Ptasiej w Poznaniu;

3) wprowadzenie zmian w uchwalonych planach miejscowych wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i realizacji przedsięwzięć EURO 2012;

4) realizację aktualnych kierunków polityki przestrzennej zapisanej w Studium;

5) określenie nowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

31. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz