

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XIX/240/VI/2011
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 18 października 2011r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „OTOCZENIE JEZIORA RUSAŁKA” w Poznaniu.**

1. Projekt planu sporządzany był na podstawie uchwały Nr XXXVIII/397/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r.

2. Plan obejmuje fragment „PÓŁNOCNO-ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI”, położonego pomiędzy ulicą Lutycką, linią kolejową relacji Poznań – Szczecin i linią kolejową relacji Poznań – Piła. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi ok. 261 ha.

3. Kliny zieleni należą do obszarów o szczególnym znaczeniu w polityce przestrzennej miasta, pełniąc istotne funkcje środowiskotwórcze oraz stanowiąc obszary istotne dla zachowania różnorodności biologicznej. Obszar planu ze względu na wysokie wartości przyrodnicze i krajobrazowe, a także ze względu na dobrą dostępność oraz niewielką odległość od centrum miasta, jest zagrożony presją budowlaną i turystyczną. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „OTOCZENIE JEZIORA RUSAŁKA” w Poznaniu zapobiegnie degradacji ww. terenu wskutek powstawania przypadkowej zabudowy, przez co zapewniona będzie ochrona obszarów cennych przyrodniczo o dużych walorach krajobrazowych, a także obiektów cennych kulturowo.

4. Plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, w którym tereny objęte sporządzaniem planu określone są jako rejony o przewadze funkcji strukturalnych klinów zieleni:

1) tereny wyłączone z zabudowy:

- tereny otwarte – lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze – współtworzące klinowo-pierścieniowy system zieleni – ZKO,
- tereny otwarte cenne przyrodniczo – współtworzące klinowo-pierścieniowy system zieleni – ZKO1;

2) tereny o specjalnych warunkach zagospodarowania i zabudowy:

- tereny zabudowy niskiej mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w obszarze klinowo-pierścieniowego systemu zieleni – M2n* w rejonie ulic Karkonoskiej oraz Czarnohorskiej;

3) tereny koncentracji sportu i rekreacji położone w obszarze klinowo-pierścieniowego systemu zieleni: obiekty sportowe otwarte (niekubaturowe) i kubaturowe – US2* - zespół rekreacyjny – Tor wyścigowy – Hipodrom Wola.

5. W planie ustalono przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania uwzględniające funkcje ochronne i sportowo-rekreacyjne tego obszaru klina zieleni, w szczególności tereny lasów, tereny zieleni nieurządzonej, łąk, zadrzewień, wód, a także tereny zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji. Zachowano również enklawę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach Karkonoskiej i Czarnohorskiej.

6. Plan jest zgodny także ze Strategią Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, realizuje cele strategiczne, w szczególności cel strategiczny nr 2 „Zwiększenie znaczenia miasta jako ośrodka wiedzy, kultury, turystyki i sportu” poprzez programy strategiczne: „Turystyczny Poznań”, „Aktywny wypoczynek w Poznaniu”, „Sportowy Poznań”.

7. Do 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 oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W Prognozie skutków finansowych określono potencjalne koszty uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „OTOCZENIE JEZIORA RUSAŁKA” w Poznaniu. Wykonane obliczenia (Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku, w zależności od wariantu od 886 754 zł do około 2 041 876 zł.

W prognozie oddziaływania na środowisko podkreślono, że ochrona i odtwarzanie ciągłości terenów tworzących system zieleni miejskiej, pełniących zasadnicze funkcje przyrodnicze i klimatyczne, stanowi nadrzędne zadanie w polityce przestrzennej miasta. Plan miejscowy „OTOCZENIE JEZIORA RUSAŁKA” w Poznaniu precyzuje zasady ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych wód powierzchniowych, lasów, terenów otwartych fragmentu dolin rzeki Bogdanki, znajdujących się w granicy planu. Obejmuje ochroną istniejące pomniki przyrody oraz obszar szczególnie cenny przyrodniczo w przeszłości objęty

prawną ochroną w formie użytku ekologicznego. W podsumowaniu prognozy podkreślono, że przyjęte rozwiązania i zapisy pozwolą na zapewnienie kompleksowej ochrony obszarów współtworzących klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta Poznania – północno-zachodniego klina zieleni.

8. Plan uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. W kontekście uzyskanych opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na rysunku planu wskazano dodatkową lokalizację przejścia pieszego i przejazdu rowerowego przez tory kolejowe na wysokości ul. Polskiej oraz wprowadzono do ustaleń uchwały zapisy o dopuszczeniu zachowania i przebudowy istniejących obiektów budowlanych na terenie Kz-ZO.

9. Na temat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyły się konsultacje społeczne w dniach 2 września 2008 r. i

1 października 2009 r.

10. Plan został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 31 maja do 1 lipca 2010 r. z dyskusją publiczną w dniu 14 czerwca 2010 r.

11. Wpłynęło siedem pism z uwagami dotyczącymi projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, które Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął w dniu 5 sierpnia 2010 r.

12. Uwagi uwzględnione dotyczyły:

1) dopuszczenia na fragmencie terenu 1Kz-MN podziału na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² i przesunięcia linii zabudowy;

2) zmiany przeznaczenia terenu lasu i zalesień Kz-ZL/RL i terenu lasu Kz-ZL na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zmniejszenia wysokości budynków do jednej kondygnacji na terenie zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji 2Kz-UT/US;

4) usunięcia dopuszczenia lokalizacji „kawiarenki na wodzie”;

5) wprowadzenia ustalenia dotyczącego zachowania istniejących budynków na terenie Kz-ZO zieleni nieurządzonej, łąk i zadrzewień wyłącznie jako jednokondygnacyjnych;

6) dostosowania projektu planu do ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

13. Uwagi nieuwzględnione dotyczyły:

- 1) zwiększenia dopuszczalnego procentu zabudowy (25%) na terenie 1Kz-MN, uwaga nieuwzględniona, ze względu na położenie terenu w klinie zieleni i potrzebę jego ochrony;
 - 2) zmniejszenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy na terenie zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji 2Kz-UT/US, uwaga nieuwzględniona, bowiem w ustaleniach planu podana wartość dopuszczalnej powierzchni zabudowy odpowiada mniej więcej sumie powierzchni zabudowy istniejących budynków na terenie;
 - 3) zakresu nienależącego do regulowanego miejscowym planem;
 - 4) wprowadzenia zakazu lokalizacji zbiorników bezodpływowych, uwaga nieuwzględniona, bowiem w najbliższym czasie nie przewiduje się wprowadzenia kanalizacji sanitarnej, a dopuszczenie dotyczy tylko terenów nad jeziorem Rusałka, będących własnością miasta Poznania, dodatkowo istniejące obiekty w większości użytkowane są tylko sezonowo;
 - 5) rezygnacji z obiektów kubaturowych na terenie zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji 2Kz-UT/US, uwaga nieuwzględniona, bowiem lokalizacja budynków o funkcjach sportu i rekreacji podniesie atrakcyjność terenu, a dodatkowo zgodna jest z przeznaczeniem terenu;
 - 6) rozszerzenia ustaleń dla drogi dojazdowej 3KD-D o ścieżkę rowerową; uwaga nieuwzględniona, bowiem na drogach dojazdowych dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego po jezdni łącznie z ruchem samochodowym, ponadto po drodze 3KD-D odbywa się ruch samochodowy tylko do istniejącego parkingu, a na obszarze planu wskazanych jest wiele innych dróg rowerowych zapewniających dojazd do jeziora Rusałka.
14. Uwzględnienie uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu lasu i zalesień Kz-ZL/RL na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1Kz-MN wymagało przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Pismem z dnia 21 grudnia 2010 r. znak: DR.I.6110-34/10 Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z projektem przedmiotowego planu.
15. Uwzględnienie uwag wymagało zmiany projektu planu, co poskutkowało ponownym wyłożeniem planu do publicznego wglądu.
16. Powtórne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu odbyło się w dniach od 3 lutego do 4 marca 2011 r., z dyskusją publiczną w dniu 24 lutego 2011 r.
17. Po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, złożone zostały 3 pisma z uwagami, które Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął w dniu 7 kwietnia 2011 r.

18. Uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- 1) rezygnacji z ustaleń dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań –Krzesiny, bowiem przepis ustanawiający ten obszar już nie obowiązuje;
- 2) wskazania na rysunku planu dodatkowo obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) dopuszczenia na terenie 1Kz-UT/US zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji – lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 4) zwiększenia na terenie 1Kz-UT/US powierzchni zabudowy pojedynczego budynku hotelowego do 2500 m² i gastronomicznego do 1000 m² oraz powierzchni całkowitej zabudowy do 18000 m², czyli dopuszczenie możliwości powstania nowej zabudowy o wielkości ok. 8000 m²;
- 5) dopuszczenia na terenie 1Kz-ZO/US lokalizacji zadaszeń trwale i nietrwale związanych z gruntem.

19. Nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- 1) lokalizacji na terenie 1Kz-UT/US reklam wolno stojących, bowiem byłoby to niezgodne ze studium;
- 2) powiększenia terenu 1Kz-UT/US, bowiem spowodowałoby to wprowadzenia zabudowy na przedpole istniejącej zabytkowej trybuny i naruszenie historycznego układu funkcjonalnego i przestrzennego hipodromu;
- 3) zwiększenia na terenie 1Kz-UT/US powierzchni zabudowy pojedynczych budynków i całkowitej powierzchni zabudowy w zakresie wnioskowanym w uwadze, ponieważ zwiększenie powierzchni zabudowy mogłoby zaburzyć historyczny układ założenia hipodromu. Dodatkowo, byłoby to sprzeczne z samym charakterem tego fragmentu klina zieleni oraz z ustaleniami studium, bowiem funkcja hotelowo-gastronomiczna może stanowić wyłącznie uzupełnienie podstawowej funkcji sportu i rekreacji;
- 4) dopuszczenia na terenie 1Kz-UT/US podziału na działki o powierzchni 600 m², bowiem przeznaczenie i dopuszczony charakter zabudowy nie uzasadniają konieczności podziału terenu;
- 5) zmniejszenia na terenie 1Kz-UT/US powierzchni biologicznie czynnej, bowiem byłoby to niezgodne ze studium, które nakłada wymóg co najmniej 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie.

20. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „OTOCZENIE JEZIORA RUSAŁKA” w Poznaniu pozwoli na wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez określenie przeznaczenia terenów, zapewnienie skutecznej ochrony terenów lasów współtworzących północno-zachodni klin zieleni miasta Poznania, ochronę terenu cennego przyrodniczo, ochronę zabytkowego obiektu hipodromu i jego funkcji, a także określenie docelowego układu i powiązań komunikacyjnych.

21. W związku z powyższym uznaje się za zasadne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „OTOCZENIE JEZIORA RUSAŁKA” w Poznaniu.