

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XVI/251/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 3 września 2019r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr VII/47/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 22 lutego 2011 r.
2. Obszar mpzp „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu obejmuje tereny stanowiące fragment południowego klina zieleni, współtworzącego klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta Poznania. Obszar planu ograniczony jest: od północy ul. Ojca Mariana Żelazka, od wschodu ul. Droga Dębińska, od południa ul. Hetmańską oraz od zachodu ul. Dolna Wilda.
3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 39 ha.
4. Obszar przedmiotowego planu stanowił fragment terenu objętego mpzp „Południowy Klin Zieleni – obszar A” (uchwała Nr XCII/1033/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 25 kwietnia 2006 r.). Teren ten charakteryzował się różnorodnym i specyficznym zagospodarowaniem i wymagał indywidualnego toku prac i podejmowania niezależnych rozwiązań i decyzji. W celu usprawnienia prowadzonej procedury planistycznej Prezydent Miasta Poznania polecił podzielenie obszaru objętego mpzp „Południowy Klin Zieleni – obszar A” na pięć części (uchwała Nr VII/45/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie uchylenia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Południowego Klina Zieleni Miasta Poznania – obszar A”). W wyniku tego podziału zostały określone granice projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu.
5. Działki objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu w większości są własnością Miasta Poznania, w tym w trwałym zarządzie i w użytkowaniu. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U oraz

mały fragment drogi 1KD-D zlokalizowane są na terenie Skarbu Państwa w trwałym zarządzie.

6. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu umożliwia zachowanie obecnego stanu zainwestowania w postaci parków, zieleni osiedlowej oraz ogrodów działkowych, a także ich właściwą ochronę i konserwację.

7. 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 „Zielone, mobilne miasto”, w ramach którego należy uczynić Poznań „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport oraz 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.

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „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 – tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania w kategorii terenów zieleni, czyli takie, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności i o charakterze, czy funkcji adekwatnych do szczególnej specyfiki terenu, położone w obszarach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni, na obszarach o szczególnych warunkach środowiska, o wysokich walorach krajobrazowych. W północnej części obszaru opracowania, w miejscu istniejącego Parku im. Jana Pawła II, w Studium wyznaczono teren oznaczony jako ZP, o głównym kierunku przeznaczenia – parki i inne tereny zieleni urządzonej. Jako kierunek uzupełniający Studium wskazuje zabudowę usługową o funkcji gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej, kulturowo-historycznej, kulturalno-rozrywkowej, z architekturą ogrodową, pomnikami, terenami komunikacji (w tym ścieżki piesze i rowerowe) oraz tereny infrastruktury technicznej. Zgodnie z tym zapisem, w projekcie planu na niewielkiej części terenu oznaczonego w Studium jako ZP, wyznaczono teren zabudowy usługowej 2U. Uzasadnia to lokalizacja na

tym terenie restauracji SPOT w dawnej Elektrowni Wildeckiej, wpisanej do rejestru zabytków, mającej pozytywne znaczenie dla mieszkańców miasta korzystających z terenu parku. Na terenie 2U dopuszcza się funkcje zgodne z zapisami Studium, natomiast wymagana w Studium powierzchnia biologicznie czynna dla terenów ZP bilansuje się dla terenów oznaczonych w projekcie planu: 2U i ZP. Z kolei w południowej części całego obszaru opracowania, w miejscu istniejących ogrodów działkowych (tereny ROD im. T. Kościuszki oraz ROD im. A. Paszkowiaka) w Studium wyznaczono tereny ZD – ogrody działkowe; funkcja ta stanowi główny kierunek przeznaczenia. Przypisany kierunek uzupełniający to tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem zieleni ogólnodostępnej i terenów sportowo-rekreacyjnych.

9. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu jest także zgodne z ustaleniami „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 doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10. W zasięgu przedmiotowego planu znajdują się przede wszystkim tereny zieleni urządzonej – Park im. Jana Pawła II oraz tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. T. Kościuszki przy ul. Dolna Wilda oraz im. J. Paszkowiaka przy ul. Hetmańskiej. Łączna powierzchnia terenów zieleni stanowi niemal 84% powierzchni całkowitej obszaru objętego granicami projektu planu.

11. Obszar planu jest fragmentem zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 239. Ponadto w granicach projektu mpzp usytuowany jest budynek dawnej Elektrowni Wildeckiej (obecnie SPOT), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 438.

12. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób jego wykorzystania określone zostały w planie na podstawie m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, analizy wydanych pozwoleń na budowę, analiz stanu władania nieruchomościami, zebranych wniosków oraz zgłaszanych w trakcie procedury formalnoprawnej opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających,

linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem wagi interesu publicznego i interesu prywatnego. Zachowanie i podkreślenie ustaleniami planu walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru, utrzymanie istniejących funkcji i sposobu zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy wpływają także na poprawę jakości przestrzeni, a w rezultacie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

13. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisy planu zakazują lokalizacji: tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkami, które nie będą odznaczały się szczególnie niekorzystnym oddziaływaniem na krajobraz), urządzeń reklamowych, nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń (z dopuszczeniem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego i ogrodzeń ażurowych na terenach 1U, 2U, ZD, ZP) oraz budynków na terenach komunikacji. Jednocześnie zapisy planu dopuszczają m.in. lokalizację ogródków gastronomicznych, placów zabaw oraz urządzeń i niekubaturowych budowli sportowo-rekreacyjnych.

14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu ustalają ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni, zachowanie istniejących drzew (a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną – przesadzenie ich lub usunięcie i wprowadzenie nowych nasadzeń), zachowanie wód powierzchniowych oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia. Zapisy planu dopuszczają stosowanie indywidualnych systemów grzewczych (przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe), zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej). W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustalają stosowanie zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i dopuszczają stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych na terenach 1KD-G i 2KD-G, dla ochrony akustycznej przyległych terenów zabudowy.

15. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę terenu jako fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239. Ponadto plan ustala zachowanie i ochronę budynku dawnej Elektrowni Wildeckiej,

oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 438 oraz ochronę Parku im. Jana Pawła II.

16. Dla zachowania estetyki i spójności przedmiotowego obszaru w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalono stosowanie jednorodnych stylistycznie elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia i ogrodzeń w obrębie poszczególnych terenów.

17. Ze względu na typowo regulacyjny charakter planu „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu, w zakresie przeznaczenia terenu w projekcie wyznaczono tereny odpowiadające istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i zachowujące obecny układ ulic. Pozwoli to na utrzymanie dotychczasowej funkcji terenów zieleni będącej głównym walorem przedmiotowego terenu. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a przede wszystkim znaczenie danego terenu w strukturze miasta. Wyznaczono tereny zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i komunikacji, w tym dróg publicznych i drogi wewnętrznej – parkingu.

18. W zakresie parametrów zabudowy określono wskaźniki umożliwiające zachowanie istniejących obiektów na terenach 2U, ZP i ZD. Zachowanie istniejących budynków na terenach 2U i ZP będzie miało pozytywne oddziaływanie dla mieszkańców korzystających z parku. Na terenie 2U dopuszczono zabudowę o funkcjach kultury, handlu, gastronomii lub rekreacji, natomiast na terenie ZP o funkcji gastronomii lub kultury, co jest zgodne z obecnie działającą na terenie parku restauracją. Na obu terenach dopuszczono lokalizację powłok pneumatycznych i urządzeń plenerowych. Dodatkowo na terenie 2U dopuszczono lokalizację przeszklonych jednokondygnacyjnych tymczasowych obiektów budowlanych, które mogą być użytkowane na funkcje wystawiennicze. Wpłynie to pozytywnie na atrakcyjność przedmiotowego miejsca. Na terenie ZD zapisy planu pozwalają na zachowanie istniejących budynków administracyjno-socjalnych oraz lokalizację altan działkowych i budynków gospodarczych. Dopuszczoną w planie zabudowę, oprócz określonych parametrów, regulują ściśle wyznaczone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy. Dla terenu 1U ze względu na jego powierzchnię i geometrię nie wskazano lokalizacji zabudowy, dopuszczono jedynie lokalizację parkingu naziemnego. Wyznaczenie tego terenu pod usługi uzasadnia funkcja pozostałej części działki leżącej poza granicami projektu planu.

19. Plan wprowadza również ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustalając m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, a także powiązania sieci technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienia dostępu do sieci. Ponadto dla ww. zakresu zapisy planu nakazują zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i dla rowerów na terenie 2U. Natomiast dla obsługi każdego z budynków dopuszczonych na terenach ZP i ZD nakazano zapewnienie jednego stanowiska postojowego dla samochodu, przystosowanego do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

20. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalono minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki i kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenu 2U. Dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie wystąpiła potrzeba określenia tych parametrów. Tereny te obejmują zdefiniowaną już i historycznie wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwia realizację ustaleń planu. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów. Ze względu na geometrię terenu 1U oraz przeznaczenie pozostałych terenów pod zieleń urządzoną i ogrody działkowe nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia. Z tego samego powodu w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zagospodarowania dla tych terenów nie wskazano minimalnej powierzchni nowych działek.

21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono m.in. uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz wynikających z położenia na fragmencie obszaru zagrożonym ruchami masowymi ziemi.

22. 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. Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie powodować nowych, znaczących oddziaływań na środowisko przyrodnicze.

23. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają cele ochrony środowiska ustalone na szczeblu międzynarodowym, krajowym i lokalnym. W szczególności uwzględnia się ustalenia zawarte w *Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Poznania na lata 2017-2020, z perspektywą do 2024 roku*.

24. Wykonane obliczenia w prognozie skutków finansowych (ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy. Wynik ten jest efektem potrzeby budowy i rozbudowy dróg publicznych, chodników, ścieżki rowerowej oraz parkingów, a także niezbędnych wykupów terenu pod układy komunikacyjne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z narzędzi sterowania rozwojem przestrzennym i jako taki znajduje swoje odzwierciedlenie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza pokazuje rozkład kosztów w czasie.

25. Projekt planu ustala 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej wartość nieruchomości określa się, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Plan zasadniczo nie zmienia przeznaczenia terenu, w związku z czym nie założono pobrania renty planistycznej.

26. Po przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustawowym terminie do dnia 8 czerwca 2011 roku zebrane zostały wnioski.

27. W dniach: 17 maja 2011 r. oraz 24 maja 2016 r. zorganizowano w czasie opracowywania projektu miejscowego planu konsultacje społeczne z mieszkańcami. Spotkania te nie są wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże rozszerzają udział społeczeństwa w procedurze planistycznej. Na I konsultacjach przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące rzeczoności obszaru. Na II konsultacjach przedstawiono założenia projektowe. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały przeanalizowane. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i transparentność działań. Każdy zainteresowany miał prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji ustnych od członków zespołu projektowego, a także wypisów i wyrysów z projektu w wersji papierowej lub elektronicznej.

28. W dniach od 10 do 31 października 2018 r. trwało opiniowanie i uzgadnianie projektu planu. W ustawowym terminie Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu odmówił uzgodnienia projektu planu. W związku z powyższym konieczne było wprowadzenie korekty jego zapisów i ponowne skierowanie go na etap opiniowania i uzgadniania, które odbyło się w dniach od 28 marca do 18 kwietnia 2019 r. Wprowadzone zmiany dotyczyły zapisów z zakresu ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków i kapliczki oraz parametrów obiektów tymczasowych dopuszczonych planem. W ustawowym terminie ponownego opiniowania i uzgadniania projekt planu został uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. W związku z powyższym, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

29. W dniach od 26 kwietnia do 28 maja 2019 r. plan był wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 29 kwietnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W ustawowym terminie, tj. do dnia 11 czerwca 2019 r., wpłynęły 2 pisma z 4 uwagami. Prezydent Miasta Poznania postanowił 1 uwagę uwzględnić, natomiast 3 odrzucić. Pozytywnie rozpatrzona uwaga dotyczyła zapisów o wodach opadowych i roztopowych. W wyniku jej przyjęcia z tekstu planu usunięto zapisy dotyczące sposobu odprowadzania wód deszczowych, ponieważ regulują to zapisy rozporządzenia. Zmiana ta nie skutkowałą koniecznością ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. W związku z powyższym na naradzie Prezydenta z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem Prezydent Miasta Poznania postanowił o skierowaniu projektu planu na Sesję Rady Miasta.

30. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu umożliwiła:

- 1) utrzymanie przestrzenno-funkcjonalnej spójności przedmiotowego obszaru z innymi terenami strukturalnego klina zieleni;
- 2) ochronę konserwatorską obszaru będącego fragmentem zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239, ochronę budynku dawnej Elektrowni Wildeckiej, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 438 oraz ochronę Parku im. Jana Pawła II;
- 3) określenie w sposób jednoznaczny obszarów wyłączonych z zabudowy oraz obszarów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) określenie zasad zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego obszaru, podporządkowanych ochronie wartości i zasobów przyrodniczych;

5) stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę i polityki gospodarki gruntami na obszarze objętym opracowaniem.

31. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.