## UZASADNIENIE

## DO UCHWAŁY NR XIX/317/VIII/2019

# **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 19 listopada 2019 r.**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” w Poznaniu.** |

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały nr LVIII/1087/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 5 grudnia 2017 r.

2. Obszar planu ograniczony jest: ul. Księcia Mieszka I od zachodu, al. Armii Poznań od południowego-zachodu, ul. Winogrady (łącznie z ul. Winogrady) od południowego-wschodu oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Owsianej od strony wschodniej. Dla ww. obszaru nie został do tej pory opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Obszar mpzp „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” w Poznaniu obejmuje tereny stanowiące fragment klina zieleni, współtworzącego klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta Poznania.

4. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 8,4 ha.

5. W granicy przedmiotowego planu znajdują się przede wszystkim tereny o funkcji sportowo-rekreacyjnej z obiektami sportowymi: boiska i korty tenisowe. We wschodniej części terenu zlokalizowany jest dwukondygnacyjny budynek z siedzibą Wielkopolskiego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej wraz z parkingiem. W części południowej zlokalizowany jest teren zieleni, częściowo urządzonej, z dominacją zieleni wysokiej oraz fragment ulicy Winogrady.

6. Prace nad planem rozpoczęto ze względu na złożone do Wydziału Urbanistyki i Architektury wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla działek nr 11/1, 11/2 i 10 (ark. 34, obr. Winiary) przy ul. Księcia Mieszka I. Jeden z wniosków, złożony przez Wielkopolskie Towarzystwo Krzewienia Kultury Fizycznej (użytkownik wieczysty ww. działek), dotyczył ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego o funkcji sportowej, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku siedziby WTKKF na budynek hotelowy oraz budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami podstawowymi wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją. Kolejny wniosek WTKKF dotyczył ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego wzbogaconego o funkcje sportowe z miejscami postojowymi, pylonem reklamowym oraz infrastrukturą techniczną.

W związku z powyższymi pismami Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania zwrócił się z wnioskiem o rozważenie możliwości wywołania planu dla wskazanego terenu.

7. Sporządzenie mpzp ma na celu przede wszystkim ochronę obecnego, otwartego charakteru obszaru objętego planem, utrzymania funkcji sportowo-rekreacyjnych oraz określenia przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r.

8. Działki objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” w Poznaniu w większości są własnością Miasta Poznania, w tym w użytkowaniu wieczystym. Ponadto jedna działka jest własnością prywatną, jedna jest własnością Kościoła, a dwie kolejne działki należą do Skarbu Państwa.

9. 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 dostęp do wysokiej jakości usług i przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni, przestrzeni rekreacyjnych i sportowych.

10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” 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 tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania w kategorii terenów pod zabudowę. W północnej części obszaru opracowania wyznacza się teren oznaczony symbolem **US1\***, o wiodącym kierunku przeznaczenia – obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz boiska sportowe w zieleni. Jako kierunek uzupełniający Studium wskazuje zieleń i wody powierzchniowe (np. parki, skwery, jeziora, stawy, oczka wodne, cieki), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, hotele, motele, campingi, usługi ochrony zdrowia, odnowy biologicznej, kultury, gastronomiczne. Ponadto Studium ustala: maksymalną powierzchnię zabudowy terenu na poziomie 10%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu na poziomie 60% oraz zabudowę niską, z dopuszczeniem obiektów o wysokości do 16 m, jeśli jest to uzasadnione ich funkcją. W Studium wysokość zabudowy wyznaczona została w celu kształtowania przeważającej wysokości zabudowy na danym terenie, jednakże dopuszcza się jej podwyższenie na etapie sporządzania planów.

W części południowej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania wyznaczono tereny oznaczone symbolami **ZP** i **kdZ**. Wiodący kierunek przeznaczenia dla terenu **ZP** tozieleń urządzona, natomiast kierunek uzupełniający to zabudowa usługowa o funkcji gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej, kulturowo-historycznej, kulturalno-rozrywkowej, architektura ogrodowa, pomniki, tereny komunikacji (w tym ścieżki piesze i rowerowe itp.) oraz tereny infrastruktury technicznej. Teren komunikacji o symbolu **kdZ**, oznaczono jako teren drogi zbiorczej.

11. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” w Poznaniu jest 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, że dla zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego istotne jest m.in. sporządzanie planów tzw. ochronnych dla obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, np. klinów zieleni. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na ochronę terenu przed presją inwestycyjną i zachowanie jego charakteru (jako klina zieleni).

12. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania z niego 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, 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 ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego. Zachowanie i podkreślenie ustaleniami planu walorów krajobrazowych obszaru, utrzymanie istniejących funkcji i sposobu zagospodarowania wpływają 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 dopuszczeniem: kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe, obiektu dla obsługi parkingu na terenie **KDWpp**, obiektów przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia ich budowy lokalizowanych na terenach **1US**, **2US** i **3US** oraz przekryć namiotowych lub pneumatycznych służących funkcji sportu i rekreacji na terenach **1US** i **3US**. Ponadto mpzp zakazuje lokalizacji nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej (z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej) oraz nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży oraz ich zespołów.

14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zapisy planu ustalają: ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni, na terenie **1US** orientacyjną lokalizację rzędów drzew, ochronę istniejącego starodrzewu i alei drzew na terenie **ZP** oraz drzew i krzewów w strefie zieleni, zachowanie istniejących drzew (a w przypadku ich kolizji z zabudową, infrastrukturą techniczną, drogami lub obiektami sportowo-rekreacyjnymi przesadzenie ich lub usunięcie i wprowadzenie nowych nasadzeń), zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia. Zapisy planu 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 ustala się zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku.

15. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie określa ustaleń.

16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w rejonie lotniska Poznań-Ławica.

17. W zakresie przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” w Poznaniu, wyznaczono tereny odpowiadające istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i zachowujące obecną ich funkcję. Pozwoli to na utrzymanie walorów obszaru stanowiącego część zachodniego klina zieleni. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a przede wszystkim znaczenie danego terenu w strukturze miasta. Wyznaczono tereny: sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz komunikacji, w tym dróg publicznych i dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni i parkingu.

18. W zakresie parametrów zabudowy określono wskaźniki umożliwiające realizację na terenach usług sportu i rekreacji obiektów służących bezpośrednio wskazanej funkcji oraz ją uzupełniających (np. budynek administracyjno-socjalny, czy towarzyszące głównej funkcji usługi towarzyszące: biura, hotele, ochrona zdrowia, odnowa biologiczna, kultura i gastronomia). Na terenie zieleni urządzonej zakazano lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych dla samochodów. Zapisy planu uwzględniają w szczególności charakter klina zieleni oraz atrakcyjność przyrodniczą przedmiotowego terenu, znacznie ograniczając możliwości przekształcenia terenu, a w szczególności ustalając wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

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, a także ciągów pieszych i rowerowych) w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, a także powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto zapisy planu nakazują zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów (w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz dla rowerów wg ściśle określonych w planie zasad.

20. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już funkcjonalnie przestrzeń. Obszar objęty opracowaniem w większości jest własnością miasta Poznania, w tym w użytkowaniu wieczystym Wielkopolskiego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające tereny, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi zatem sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

21. 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 mpzp powodować będzie oddziaływania na środowisko przyrodnicze o zróżnicowanym charakterze i intensywności.

Negatywne oddziaływania na środowisko wystąpią na terenach, na których realizowane będą nowe inwestycje budowlane. Zmiany wynikające z realizacji analizowanego planu będą obserwowane długofalowo w zakresie podstawowych elementów środowiska. Do trwałych lub długoterminowych oddziaływań na środowisko zaliczono: ingerencję w rzeźbę terenu (wykopy, niwelacje terenu) i warunki gruntowo-wodne (m.in. zagęszczenie podłoża), zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych oraz pogorszenie warunków infiltracyjnych gruntu w miejscach realizacji zabudowy, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, zwiększenie odpływu wód opadowych i roztopowych za pośrednictwem kanalizacji deszczowej, usunięcie części istniejącej zieleni w miejscach realizacji nowej zabudowy i elementów towarzyszących zabudowie, nieznaczne zwiększenie emisji (zanieczyszczeń powietrza i hałasu) w związku z funkcjonowaniem nowej zabudowy.

22. 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”.

23. 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 dla dwóch przygotowanych wariantów. Dla pierwszego wariantu wynik ten związany jest z wykupem terenu pod **ZP** i **KD-G** oraz kosztem posadzenia rzędów drzew, natomiast w przypadku drugiego dodatkowo wzięto pod uwagę także budowę parkingu na terenie **KDWpp**.

W prognozie finansowej nie założono wpływów z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej.

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. Nie założono pobrania renty planistycznej.

24. Po przystąpieniu do sporządzenia planu, zebrane zostały wnioski do planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 9 lutego 2018 roku. W ramach niewymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, zorganizowano w czasie opracowywania projektu miejscowego planu dwa spotkania z mieszkańcami w dniach: 18 stycznia 2018 r. oraz 18 października 2018 r. Na I konsultacjach przedstawiono uwarunkowania i założenia do projektu planu oraz zebrano sugestie dotyczące rzeczonego 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.

25. 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 uzgodnienia, w wyniku których do projektu planu, prognozy skutków finansowych i prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany. 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.

26. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia do 6 września 2019 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 sierpnia 2019 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 20 września 2019 r., wpłynęło jedno pismo z jedną uwagą. Prezydent uwagę tę uwzględnił. Ze względu na zakres wprowadzonych zmian projekt miejscowego planu nie wymagał ponownego wyłożenia 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 z załącznikami w celu uchwalenia.

27. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Winogrady i Księcia Mieszka I” w Poznaniu umożliwia:

- zachowanie obecnego – otwartego charakteru obszaru i ustalenie przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania,

- ochronę terenu przed zbyt intensywną lub niekontrolowaną zabudową poprzez szczegółowe określenie zasad i warunków jego zabudowy i zagospodarowania,

- określenie szczegółowych zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,

- utrzymanie przestrzenno-funkcjonalnej spójności analizowanego terenu z innymi terenami strukturalnego klina zieleni oraz zachowanie możliwie największej ciągłości systemu przyrodniczego miasta,

- zapewnienie właściwej ochrony terenów tworzących klin zieleni.

28. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz