

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXIII/1360/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 25 września 2018r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu.**

1. Obszar objęty uchwałą położony jest na terenie funkcjonalnego śródmieścia Poznania. Obszar planu ograniczony jest: północną granicą ul. Królowej Jadwigi, wschodnią granicą ul. Droga Dębińska, południową granicą ul. o. Mariana Żelazka oraz zachodnią granicą sąsiadujących terenów zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Dolna Wilda” w Poznaniu. Powierzchnia obszaru objętego sporządzeniem planu wynosi 20,6 ha.

2. Obszar opracowania objęty był uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XCII/1033/IV/2006 z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Południowego klina zieleni miasta Poznania – obszar A”. Zebrano wówczas wnioski, które Prezydent rozstrzygnął w październiku 2006 r., a następnie sporządzona została koncepcja zagospodarowania terenów objętych planem. Prace nad koncepcją wykazały, że tereny w granicach powyższego planu charakteryzowały się różnorodnym zagospodarowaniem i wymagają indywidualnego toku prac oraz podejmowania niezależnych rozwiązań. W celu usprawnienia prowadzonej procedury planistycznej Prezydent Miasta Poznania polecił podzielenie obszaru objętego mpzp „Południowy Klin Zieleni – obszar A” na części oraz przygotowanie nowych projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia na tym terenie odrębnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Do prac nad planem przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/50/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu.

Sporządzenie planu na tym terenie ma na celu zachowanie oraz wyznaczenie nowych obszarów sportowo-rekreacyjnych spójnych z terenami strukturalnego klina zieleni. Ponadto ma na celu jednoznaczne określenie granic terenów i zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz wskazanie zasad kształtowania zabudowy z uwzględnieniem ochrony terenów zielonych.

4. Teren objęty opracowaniem w dużej części zagospodarowany jest zabudową i obiektami sportowo-rekreacyjnymi. Na obszarze tym występuje również zabudowa o funkcji szkolnictwa wyższego. Obszar planu obejmuje od północy, południa oraz wschodu układy komunikacyjne ulic: Królowej Jadwigi, o. Mariana Żelazka oraz Drogi Dębińskiej.

5. 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”. Do celów szczegółowych Strategii należą: zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter, a także uczynienie Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu sporządzono zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przyjętym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące tereny:

1) oznaczony symbolem **US2*** – wiodący kierunek przeznaczenia to tereny zabudowy sportu i rekreacji w zieleni – obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz boiska sportowe, stadiony w zieleni, hale sportowo-widowiskowe. Kierunkiem uzupełniającym jest 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 w wysokości 30%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu na 40% i niską zabudowę. W Studium wysokość zabudowy wyznaczona została w celu kształtowania przeważającej wysokości zabudowy na danym terenie, jednakże dopuszcza się jej podwyższenie na etapie sporządzania planów;

2) tereny komunikacyjne:

a) kdG.1.2 – fragment ul. Królowej Jadwigi,

b) kdZ.2 – ul. Droga Dębińska na odcinku od ul. Królowej Jadwigi do ul. o. M. Żelazka,

c) kdZ.2 – ul. o. M. Żelazka na odcinku od ul. Droga Dębińska do ul. Dolna Wilda.

W ramach podkreślenia indywidualnej specyfiki strefy centrum istnieje konieczność sprecyzowania i wyznaczenia tzw. miejsc bramowych, zlokalizowanych przy głównych wjazdach do centrum. Działania urbanistycznych i architektonicznych wymaga przede wszystkim skrzyżowanie ulic Królowej Jadwigi – Droga Dębińska. Przeobrażenia w obrębie tego obszaru muszą respektować kulturowe i historyczne wartości miejsca.

Studium wskazuje również na przekształcenia przestrzenne dotyczące terenów o funkcji sportowo-rekreacyjnej, zmierzające do modernizacji i uzupełnienia istniejącej infrastruktury, zabudowy i urządzeń służących realizacji funkcji sportu i rekreacji oraz do stworzenia czytelnego układu przestrzennego wewnątrz terenu objętego funkcją sportowo-rekreacyjną.

Na terenie przewidzianym w Studium do objęcia planem wyznacza się obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w postaci terenów rozwojowych Akademii Wychowania Fizycznego przy ul. Droga Dębińska.

7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu jest także zgodne z wynikami „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 kulturowo, a ponadto doprowadzenie do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. Na obszarze objętym opracowaniem w istniejącym zagospodarowaniu terenu występują tereny otwartych i zadaszonych obiektów sportowych, budynki administracyjno-dydaktyczne Akademii Wychowania Fizycznego, teren giełdy kwiatowej, tereny komunikacyjne oraz tereny parkingów.

9. Omawiany obszar położony jest w zespole zabytkowym „Zespoły urbanistyczno-architektoniczne najstarszych dzielnic miasta”, nr rejestru A239 z 06.10.1982 r. Jednym

z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu sportowo-rekreacyjnego. Ponadto plan umożliwia powiększenie istniejących terenów sportowych oraz realizację nowych obiektów służących dominującej funkcji.

10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zachowuje zasadnicze przeznaczenie terenu dla usług sportu i rekreacji, w nawiązaniu do istniejącego kompleksu sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowego.

Ponadto w planie zapisano ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez: szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, linii zabudowy oraz przez określenie parametrów zabudowy, a także objęcie ochroną budynków o największych walorach architektonicznych. Plan dla wszystkich terenów w sposób szczegółowy określił ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: pełne ogrodzenia, urządzenia reklamowe oraz tymczasowe obiekty budowlane. Przyjęte ustalenia chronią walory ekonomiczne przestrzeni. Zapisy planu m.in. zakazują lokalizacji: reklam wolno stojących oraz na ogrodzeniach, tymczasowych obiektów budowlanych, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, a także nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej.

11. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego „Studium...”, analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, społecznych, zebranych wniosków oraz zgłaszanych opinii i uwag. Na obszarze planu przeważają tereny należące do Miasta Poznania, ale występują również działki Skarbu Państwa, państwowej osoby prawnej lub jednoosobowej spółki Skarbu Państwa oraz trzy działki stanowiące własność osób fizycznych.

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. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego,

brano także pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zachowanie i podkreślenie ustaleniami planu walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru, utrzymanie istniejących funkcji i sposobu zagospodarowania, przy jednoczesnym ograniczeniu intensywności nowej zabudowy, wpływa także na poprawę jakości przestrzeni, a w rezultacie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Dla terenów zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US (z istniejącym, chronionym planem, budynkiem dydaktycznym Akademii Wychowania Fizycznego oraz willą Adama Ballenstaedta), plan ustala m.in. powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% działki budowlanej oraz dowolne dachy. Ponadto na terenie 1US plan ustala lokalizację ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych (w strefie wskazanej na rysunku planu).

W zakresie układu komunikacyjnego należy wskazać, że teren otoczony jest istniejącymi ulicami i ma dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego, w szczególności tramwajowego.

Mpzp wprowadza również ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustalając m.in.: powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto dla ww. zakresu zapisy planu dopuszczają roboty budowlane (w zakresie: sieci infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego), zachowanie lub przebudowę istniejących wolno stojących stacji transformatorowych na stacje małogabarytowe lub wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu oraz lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych.

Przedmiotowy plan zlokalizowany jest w centrum miasta, z bardzo dobrze rozwiniętym systemem transportu zbiorowego, przy drogach publicznych, z równoczesnym bardzo nasilonym ruchem pieszych.

12. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zapisy planu ustalają m.in. ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową – przesadzanie ich lub wprowadzenie nowych nasadzeń w granicach planu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w granicach działki budowlanej, a także zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji przewidzianych planem oraz inwestycji

celu publicznego z zakresu łączności publicznej, oraz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe. Ponadto dopuszczają stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, lokalizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego i destabilizacji stosunków wodnych, a także stosowanie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zasad akustyki budowlanej i architektonicznej.

13. Obszar objęty planem stanowi w większości tereny już zagospodarowane zabudową usług sportu wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz przeznaczone pod elementy układu komunikacyjnego miasta (w postaci drogi klasy głównej – ul. Królowej Jadwigi, dróg klasy zbiorczej – ul. Droga Dębińska, ul. o. Mariana Żelazka oraz jednej projektowanej drogi klasy dojazdowej). W związku z tym nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną już i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwi realizację ustaleń planu. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące działki, sąsiadującą zabudowę oraz wykształcony układ komunikacyjny. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające terenów, a także istniejący sposób zagospodarowania sąsiednich terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone przez właściwe organy wojskowe we wnioskach złożonych do planu oraz na etapie uzgodnienia projektu mpzp.

15. Na terenie objętym planem miejscowym, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych, nie występują grunty leśne, w związku z czym nie było obowiązku występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

16. 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 znaczących oddziaływań na środowisko przyrodnicze.

Realizacja ustaleń planu może jednak przyczynić się do wystąpienia pewnych niekorzystnych oddziaływań na powierzchnię ziemi, warunki gruntowe czy stan wód podziemnych. Skala zjawiska nie powinna być jednak znacząca ze względu na ustalenia planu, które pozwolą na ograniczenie negatywnych skutków prowadzenia prac budowlanych, w tym m.in. ustalenie wymogu zachowania znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, czy też dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych tylko pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych. Okresowo (w czasie robót budowlanych) mogą również pojawić się dodatkowe emisje zanieczyszczeń powietrza oraz oddziaływanie akustyczne. Szata roślinna terenu opracowania pozostanie w większości przypadków niezmieniona. Pozytywny wpływ winny mieć zapisy planu, które zapewniają ochronę istniejącej zieleni, zwłaszcza zieleni wysokiej, a także ustalają wymóg przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają także 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”.

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 przedsięwzięcia na poziomie zysku w zaokrągleniu w wysokości 2 541 100 zł.

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, skumulowanych w pierwszych latach obowiązywania planu, oraz pokazuje narastające z biegiem czasu dochody generowane przez nowe zagospodarowanie. Prognoza określa czas od uchwalenia planu, w jakim suma poniesionych nakładów przestanie przewyższać sumę dochodów. Jest to moment, od którego plan zacznie przynosić dochody netto.

17. Po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 8 czerwca 2011 r., zebrane zostały wnioski do planu. 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: 17 maja 2011 r. oraz 21 lutego 2013 r. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane opinie, wnioski i uwagi były dokładnie analizowane. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i przejrzystość 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.

18. 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.

19. W trakcie procedury sporządzania planu, przy uwzględnieniu wniosków i uwag, skupiono się głównie na tym, by zachować podstawowe przeznaczenie terenu sportu i rekreacji, a jednocześnie umożliwić realizację nowych zamierzeń inwestycyjnych.

W szczególności plan ogranicza ilościowo możliwość realizacji innych rodzajów usług niż usługi sportu (np. hotelarstwa, usług ochrony zdrowia, konferencyjnych, biurowych, handlu, gastronomii) do nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków i budowli sportowych. Jednocześnie nie znaleziono uzasadnienia dla zmniejszenia wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Omawiany obszar stanowi część południowego klina zieleni otwartej i intencją ustaleń planu jest zachowanie funkcji klina poprzez ograniczenie możliwości jego zabudowy i jak największy udział powierzchni terenów biologicznie czynnych.

20. W dniach od 17 lutego do 18 marca 2014 r. plan został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu, w dniu 10 marca 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Ze względu na uwzględnienie lub częściowe uwzględnienie wniesionych uwag projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach od 10 lipca do 8 sierpnia 2014 r. plan wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu, w dniu 16 lipca 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim

rozwiązaniami. Ze względu na uwzględnienie lub częściowe uwzględnienie wniesionych uwag projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach od 29 czerwca do 27 lipca 2017 r. plan był po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu, w dniu 6 lipca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Istotną zmianą po rozstrzygnięciu uwag przez Prezydenta jest przesunięcie wskazanej na rysunku planu strefy ścieżki pieszej i rowerowej oraz związana z tym korekta linii zabudowy. Z powodu uwzględnienia lub częściowego uwzględnienia wniesionych uwag projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach od 2 do 30 października 2017 r. plan po raz czwarty wyłożono do publicznego wglądu, natomiast w dniu 10 października 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Wynikiem rozstrzygnięcia uwag było m.in. wprowadzenie drogi wewnętrznej do obsługi terenu POSiR-u (teren na rysunku planu oznaczony symbolem 2US). Z powodu uwzględnienia lub częściowego uwzględnienia wniesionych uwag projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach od 24 kwietnia do 24 maja 2018 r. plan był po raz piąty wyłożony do publicznego wglądu, w dniu 14 maja 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W ustawowym terminie, tj. do dnia 7 czerwca 2018 r., wpłynęły uwagi. Pozytywnie rozpatrzone uwagi dotyczyły m.in. zmiany części drogi wewnętrznej na drogę publiczną, zmiany rodzaju linii zabudowy oraz korekty zapisu dot. infrastruktury technicznej. Ww. zmiany wymagały wprowadzenia jedynie niewielkich korekt i dotyczyły działek, których właścicielem jest Miasto Poznań. Ponadto zmiana drogi wewnętrznej na drogę publiczną nie wpłynęła na zmianę jej głównego przeznaczenia, jakim był układ komunikacyjny. W związku z powyższym rozstrzygnięcie Prezydenta nie skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Prezydent Miasta Poznania na naradzie z Zastępcami, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 28 czerwca 2018 r. postanowił o skierowaniu go na sesję Rady Miasta.

21. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z wymaganymi przepisami prawa załącznikami.

22. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu umożliwi:

- 1) jednoznaczne ustalenie sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie obszaru podlegającego zagospodarowaniu, z zachowaniem ładu przestrzennego, które będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych;
- 2) ochronę konserwatorską obszaru będącego fragmentem zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 oraz budynków przewidzianych do ochrony planem;
- 3) podniesienie jakości przestrzeni przeznaczonej dla usług sportu;
- 4) określenie rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

23. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.