*mpu
Miejska Pracownia Urbanistyczna

Materiały informacyjne dotyczące zagospodarowania terenu w rejonie stadionu im. E. Szyca – 25 maja 2012 roku

Copyright Biuro Kształtowania Relacji Społecznych Urzędu Miasta Poznania oraz Miejska Pracownia Urbanistyczna

POZnań
*Miasto know-how

Założenia debaty cz.1

Celem debaty jest zebranie opinii i oczekiwań na temat możliwych sposobów zagospodarowania Stadionu im. Edmunda Szyca.

Ta forma dialogu społecznego jest połączeniem **debaty publicznej** z **badaniami społecznymi**.

Zakłada ona dokonanie dwóch „pomiarów" badawczych:

- w ramach ankietowych badań PAPI (na początku maja)
- w ramach ankietowych badań z uczestnikami debaty (zaraz po debacie)

Pozwala to **porównać opinie mieszkańców** „niezainteresowanych" (lub posiadających mniej ugruntowaną wiedzę na dany temat) z opiniami mieszkańców, którzy otrzymują materiały informacyjne oraz mają możliwość pogłębienia tematu podczas 5 godzinnej dyskusji.

W przygotowaniu wspomnianego materiału informacyjnego uczestniczą przedstawiciele władz, organizacje społeczne, instytucje naukowe oraz inni kluczowi dla danego tematu interesariusze.

Debata odbywa się w oparciu o alternatywne scenariusze działania.

Informacja o jej wynikach przekazywane są mieszkańcom za pośrednictwem mediów.

UWAGA: wyniki debaty nie są wiążące prawnie – stanowią one rekomendację dla Prezydenta Miasta Poznania oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

Założenia debaty cz.2

Poznańska debata na temat zagospodarowania Stadionu im. Edmunda Szyca składa się z 3 etapów.

Etap I: badanie ankietowe na reprezentatywnej próbie mieszkańców Poznania (550) oraz mieszkańców Wildy (250).

Badanie pozwoli uzyskać opinie mieszkańców na temat sposób zagospodarowania terenu.

Spośród ankietowanych mieszkańców rekrutowana jest grupa 120 uczestników debaty zgodnie z kryteriami kwotowego doboru próby.

Etap II: Przygotowanie materiału informacyjnego dla mieszkańców.

Materiał zawierać będzie informację o możliwych wariantach zagospodarowania terenu wraz z plusami i minusami każdego z wariantów.

Do materiału mogą być dołączone osobne stanowiska stron/interesariuszy.

Etap III: Debata z udziałem 120 mieszkańców Poznania.

Przebieg debaty zakłada:

- wystąpienie Prezydenta Miasta Poznania prezentujące 4 warianty zagospodarowania terenu
- wystąpienia interesariuszy
- dyskusję uczestników 120 debaty w grupach
- rundę pytań i odpowiedzi
- głosowanie nad wariantami zagospodarowania oraz wypełnienie kwestionariusza ankiety

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (zwane zwyczajowo „Studium”) – dokument sporządzany dla całego obszaru gminy, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Nie jest aktem prawa miejscowego, a więc nie zawiera przepisów powszechnie obowiązujących i nie może być podstawą do wydania decyzji administracyjnych (tj. np. pozwolenie na budowę). Jest za to wiążące przy tworzeniu Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (zwane zwyczajowo „planem” lub „planem zagospodarowania”) – przyjmowany w ramach uchwały rady miasta akt prawa miejscowego, który określa w sposób szczegółowy przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. **Tworzony plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium**.

Przykładowo: jeśli Studium zakłada na danym terenie funkcje mieszkaniowe, to uchwalany plan musi dotyczyć zabudowy mieszkaniowej.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zwane dalej „warunkami zabudowy”) – jest wydawana na wniosek zainteresowanego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten określa sposób i możliwości techniczne zabudowy działki, tzn: typ i funkcję budownictwa, odległości zabudowy od granicy działek, powierzchnię biologicznie czynną (zieloną, nieutwardzoną niezabudowaną) konieczną do zachowania na działce. **Warunki zabudowy nie muszą być zgodne ze Studium**.

Przykładowo: jeśli Studium przewiduje na danym terenie np. „zieleń”, to istnieje możliwość wydania warunków zabudowy dla funkcji np. mieszkaniowej pod spełnieniu „zasady dobrego sąsiedztwa” oraz zapewnieniu obsługi komunikacyjnej terenu.

Sposób uzyskania pozwolenia na budowę

W polskim prawie istnieją **dwie możliwości uzyskania pozwolenia na budowę**.

1) Na podstawie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (jeżeli nie ma uchwalonego planu zagospodarowania)

Informacje dodatkowe

Obecnie plany zagospodarowania przestrzennego obejmują ok. 34% powierzchni miasta.

Plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest w Poznaniu przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i uchwalany przez Radę Miasta.

Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania.

Pozwolenie na budowę wydawane jest przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania

Lokalizacja na zdjęciu lotniczym

Teren w rejonie Stadionu im E. Szyca

Struktura własności

Oznaczenia:

- Miasto Poznań
- Użytkowanie wieczyste - TK DEVELOPMENT
- Miasto Poznań - użytkowanie wieczyste
- Miasto Poznań - trwały zarząd lub zarząd
- Skarb Państwa
- Użytkowanie wieczyste - właściciel prywatny
- Państwowa osoba prawna lub jednoosobowa spółka Skarbu Państwa
- Właściciel prywatny
- Spółdzielnia mieszkaniowa, Inne podmioty, Osoba fizyczna

▪ ▪ ▪ ▪ ▪ Granica terenu dla którego sporządzono Modele

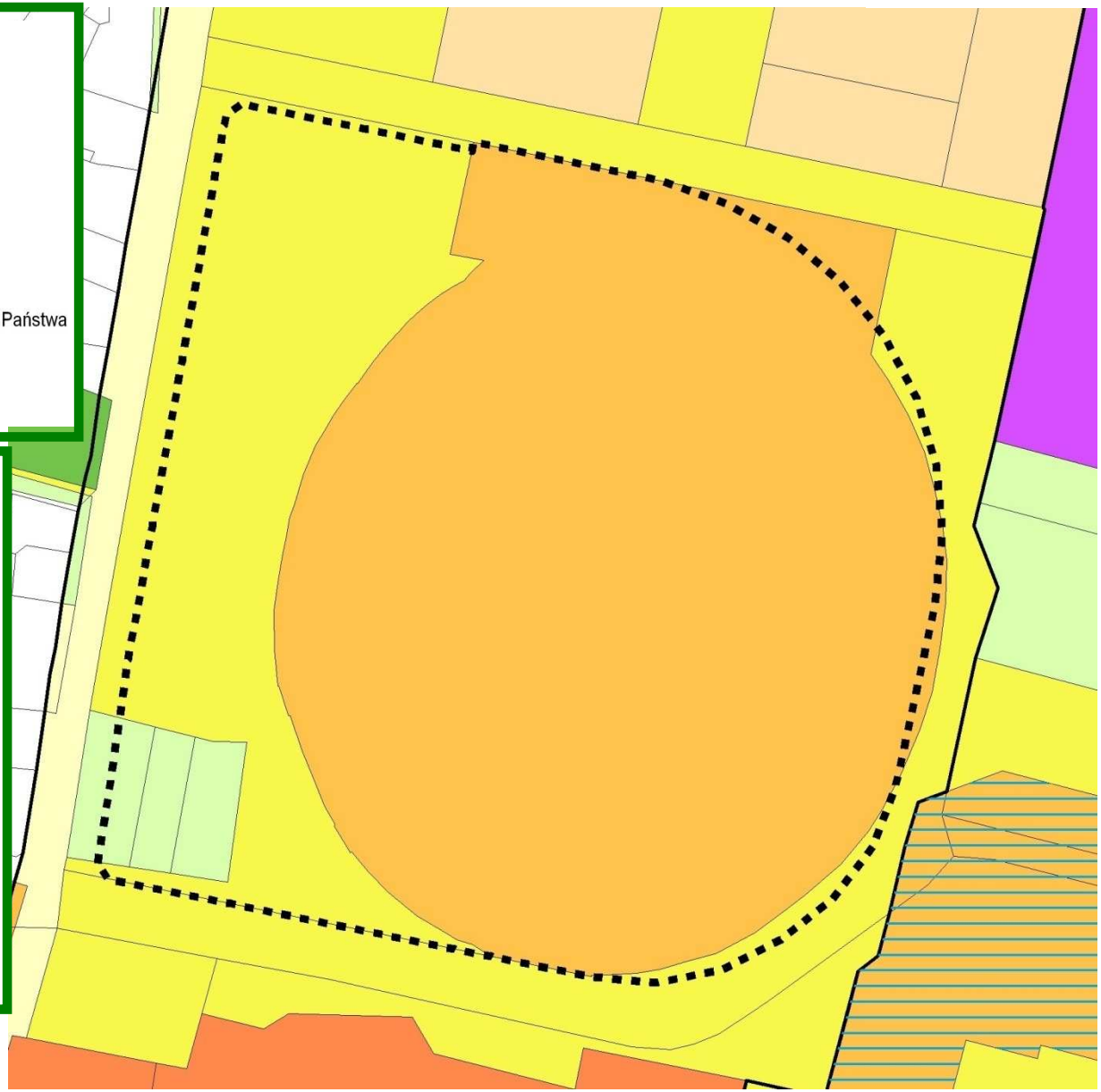
Powierzchnia terenu = 8,93 ha

Własności w granicach opracowywanego terenu:

71,8% = użytkowanie wieczyste TK Development

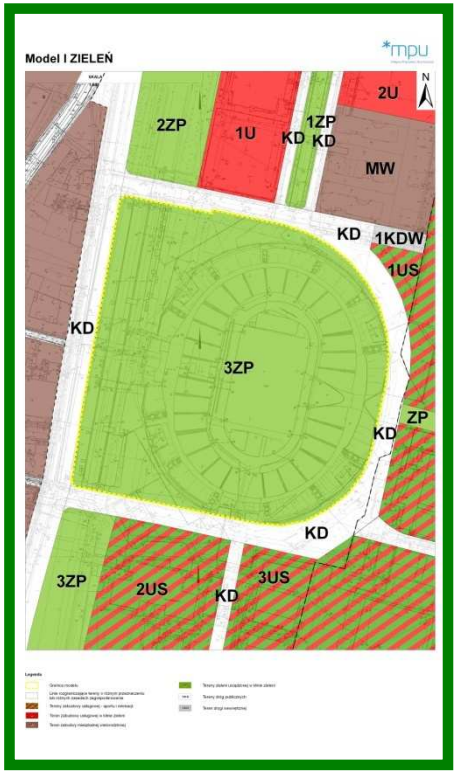
25,0% = Miasto Poznań

3,2% = właściciel prywatny



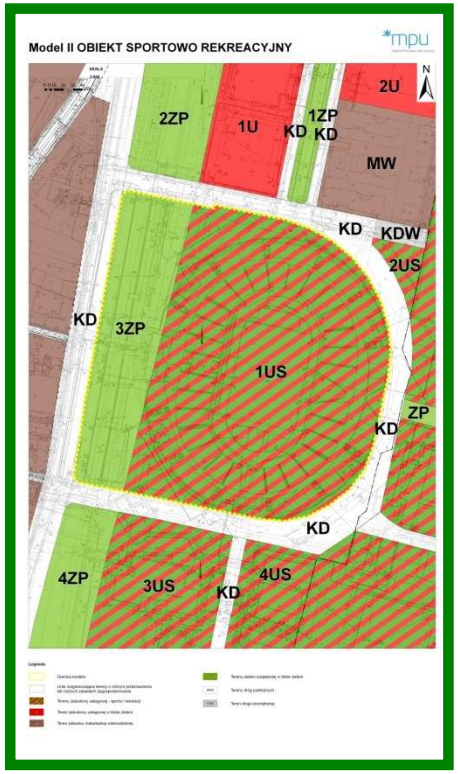
Modele zagospodarowania – pola inwestycyjne

Model I



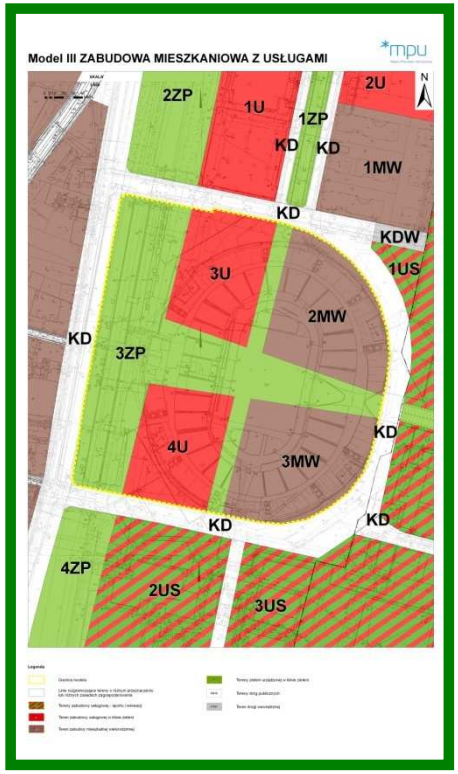
„Zieleń”

Model II



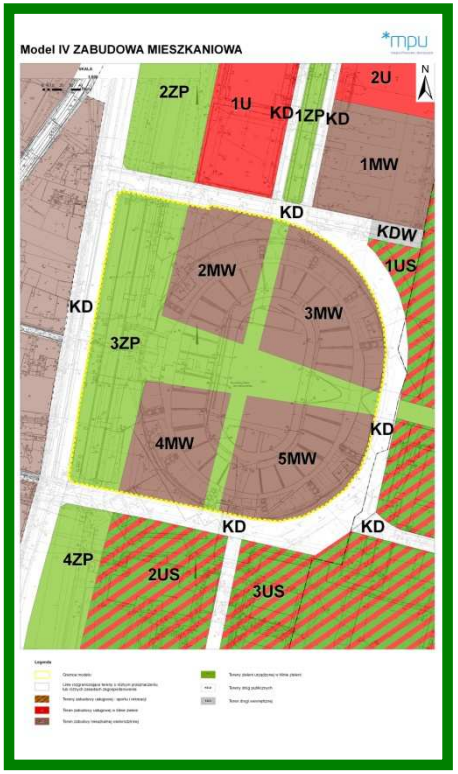
„Obiekt sportowo – rekreacyjny”

Model III



„Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

Model IV



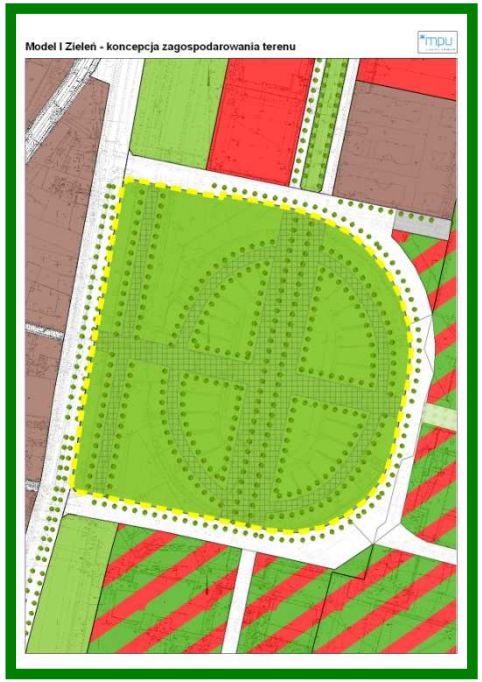
„Zabudowa mieszkaniowa”

Objaśnienia

- ZP - zieleń urządzona
- US - tereny sportu i rekreacji
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- U - zabudowa usługowa
- KD - tereny dróg

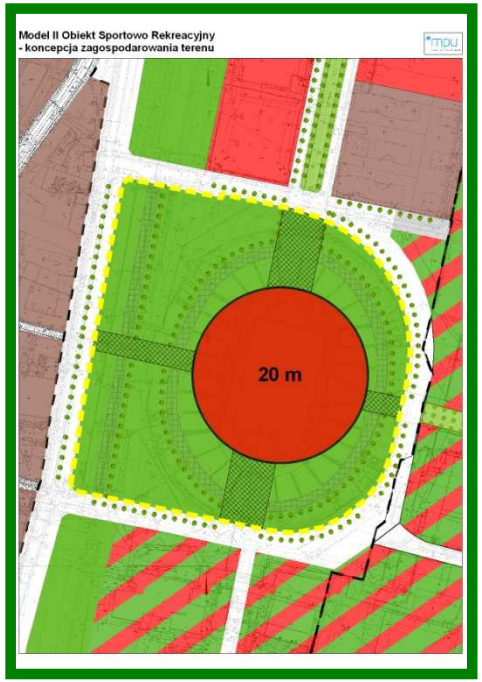
Modele zagospodarowania terenów

Model I



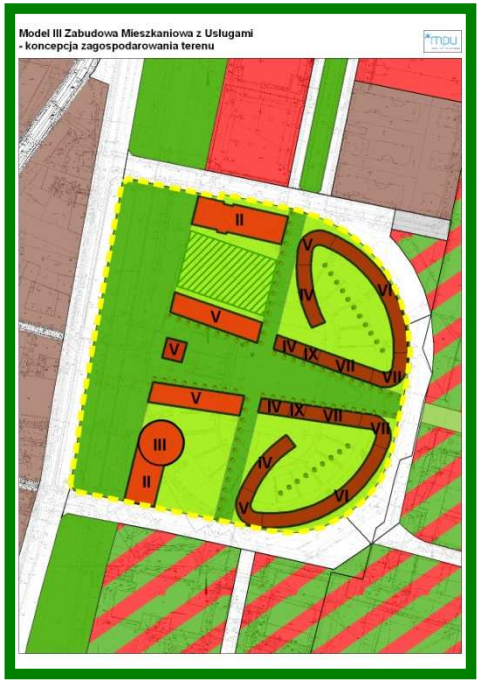
„Zieleń”

Model II



„Obiekt sportowo – rekreacyjny”

Model III



„Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

Model IV

„Zabudowa mieszkaniowa”

<u>Uwaga</u> – proponowane formy zabudowy są jednym z wielu wariantów możliwych sposobów zagospodarowania w ramach wyznaczonych pól inwestycyjnych i przyjętych parametrów zabudowy

<u>Objaśnienia:</u>

- **budynki mieszkalne wielorodzinne**
- **obiekt sportowo – rekreacyjny**
- **budynki usługowe**
- **VII** **ilość kondygnacji**
- **zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne**

Model I – „Zieleń”

Bilans terenu:

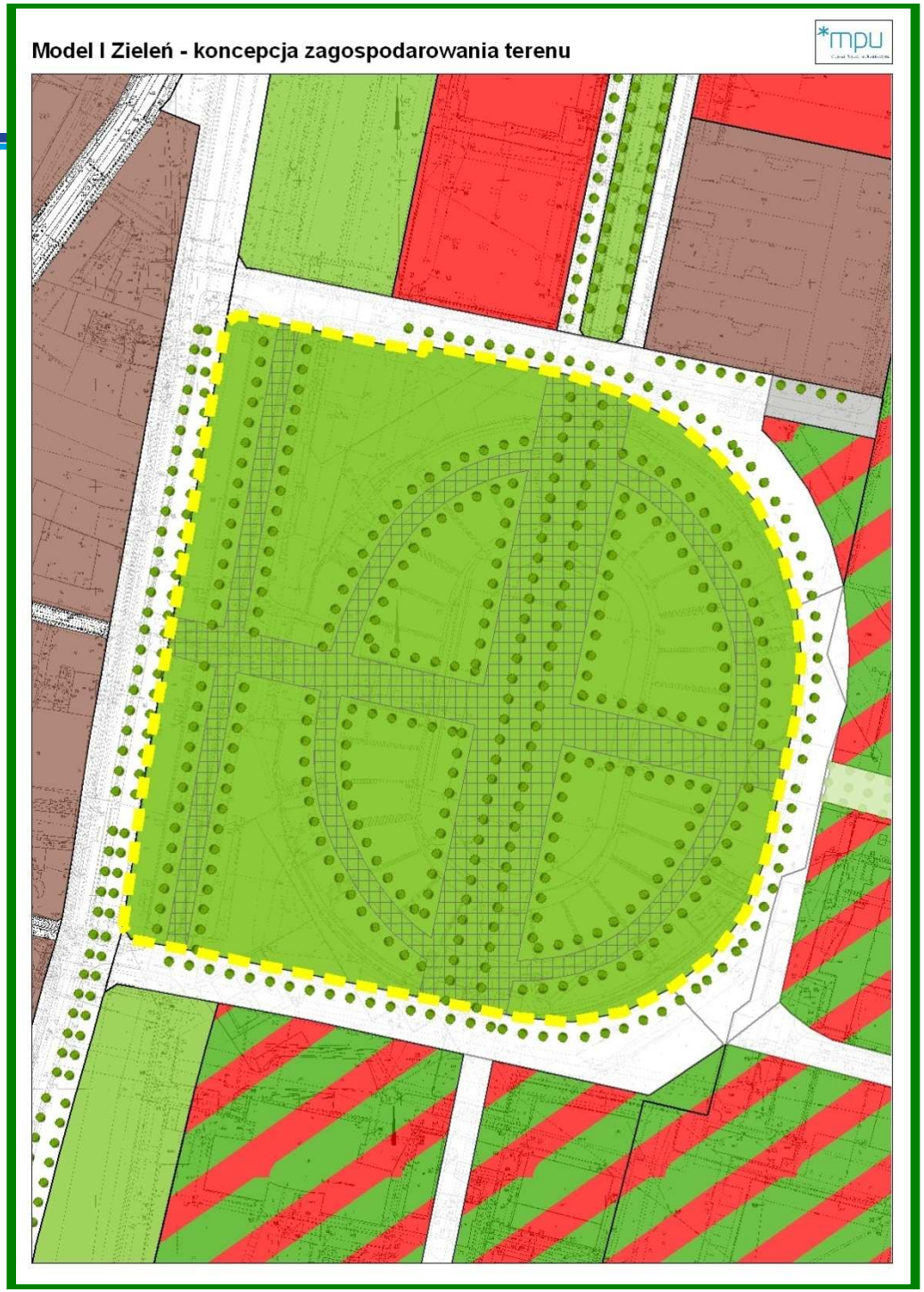
8,93 ha = pow. bilansowanego terenu

1. **90% = powierzchnia biologicznie czynna**
2. **10% = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne**
3. **0% = pow. zabudowy**

Objaśnienia:

Park

granica bilansowanego terenu



Miejska Pracownia Urbanistyczna

Model zgodny ze Studium

POZnań
Miasto know-how

Wizualizacja Model I – „Zieleń”

POZnań
*Miasto know-how

Wizualizacja Model I – „Zieleń”

POZnan
*Miasto know-how

Opis modelu I – „Zieleń”

Model „Zieleń” zakłada realizację np. funkcji parkowej na całym obszarze.

Szacowany koszt realizacji modelu dla Budżetu Miasta to 24,7 mln zł.

Zwolennicy tego modelu wskazują m.in., że:

1. Jest on zgodny z koncepcją klinów zieleni w Poznaniu, zachowuje zatem walory przyrodnicze i ekologiczne terenu.
2. Zieleń w tym miejscu pozwoli ożywić centrum miasta na podobnej zasadzie jak „Central Park” w Nowym Jorku.
3. Choć byłaby to inwestycja o długim terminie realizacji, zwróci się ona w postaci kapitału społecznego (ludzie będą mieli możliwość spotykać się w parku, tworzyć więzi itp.) a nie zysku ekonomicznego.

Przeciwnicy tego modelu wskazują m.in.,że:

1. Miasto - z uwagi na sytuację finansową - nie będzie mogło stworzyć w tym miejscu parku (musiałoby wykupić teren, stworzyć park oraz go utrzymywać); również właściciel nie będzie zainteresowany tego typu inwestycją.
2. W pobliżu są już: słabo wykorzystany Park Drwęskich oraz dużo większy i niedawno zmodernizowany Park Jana Pawła II.

Model II – „Obiekt sportowo – rekreacyjny”

Bilans terenu:

8,93 ha = pow. bilansowanego terenu

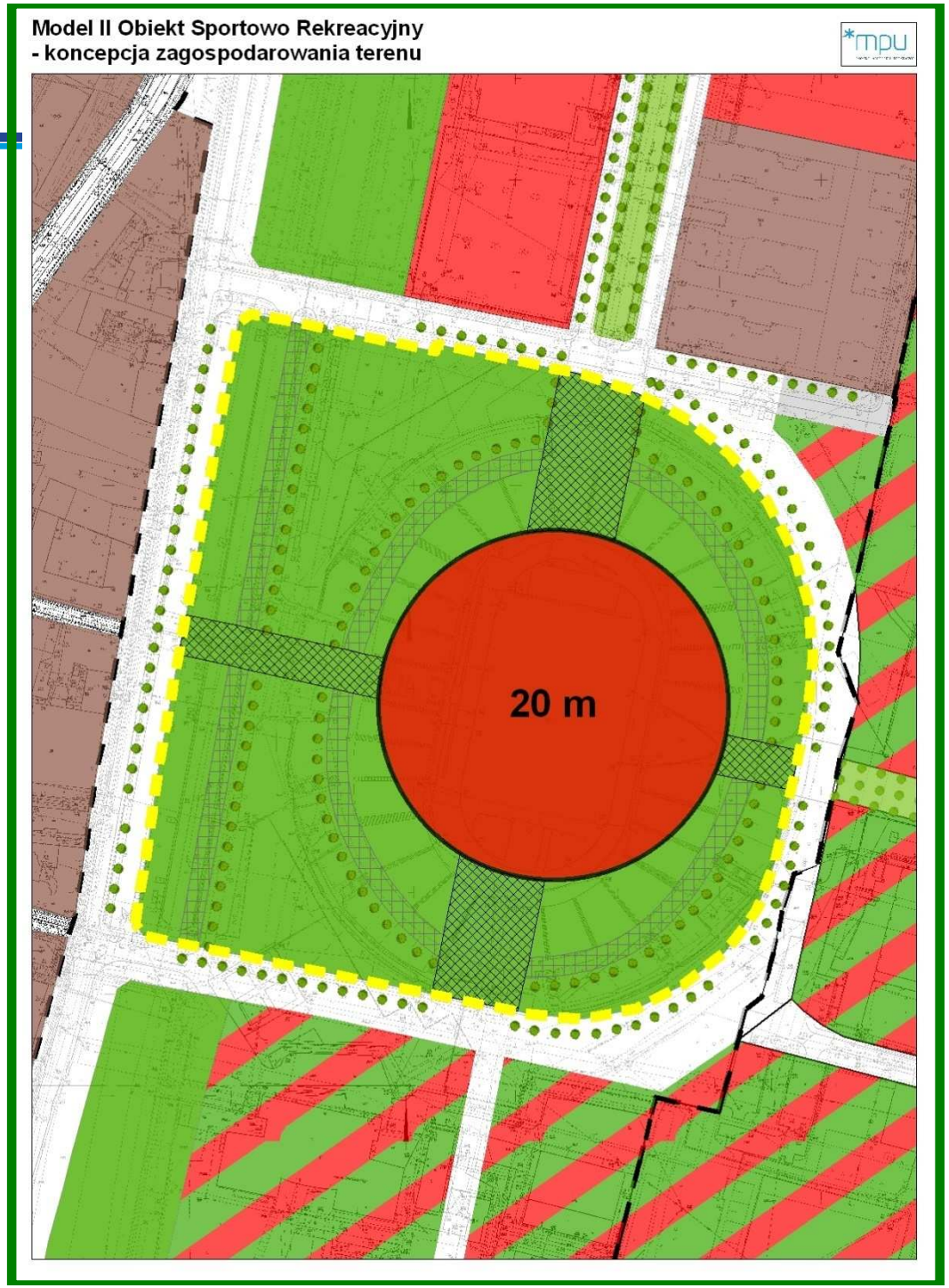
1. **57% = powierzchnia biologicznie czynna**
2. **17% = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne**
3. **26% = pow. zabudowy**

Objaśnienia:

obiekt sportowo-rekreacyjny proj. wysokość 20 m

zieleń towarzysząca, dojścia dojazdy, drogi wewnętrzne

granica bilansowanego terenu



Model zgodny ze Studium

Wizualizacja Model II – „Obiekt sportowo – rekreacyjny”

POZnań
*Miasto know-how

Wizualizacja Model II – „Obiekt sportowo – rekreacyjny”

POZnan
*Miasto know-how

Opis modelu II – „Obiektem sportowo-rekreacyjny”

Model „Obiekt sportowo-rekreacyjnym” zakłada realizację np. hali sportowo-widowiskowej na opisanym obszarze.

Szacowany koszt realizacji modelu dla Budżetu Miasta to 375,3 mln zł.

Zwolennicy tego modelu wskazują m.in., że:

1. Model jest częściowo zgodny z koncepcją klinów zieleni w Poznaniu, zachowuje zatem pewne walory przyrodnicze i ekologiczne terenu.
2. Poznań potrzebuje hali sportowo-widowiskowej z prawdziwego zdarzenia, co pozwoli ożywić ten zaniedbany dotychczas teren; będzie on również dostępny dla mieszkańców.
3. Stworzenie hali sportowo-widowiskowej W bryle budynku mogłyby zostać umieszczone funkcje usługowe np. handel.

Przeciwnicy tego modelu wskazują m.in.,że:

1. Miasto – z uwagi na sytuację finansową – nie będzie mogło stworzyć w tym miejscu hali sportowo-widowiskowej (musiałoby wykupić teren, wybudować obiekt i go utrzymywać), również właściciel nie będzie zainteresowany tego typu inwestycją
2. Poznań nie potrzebuje kolejnego obiektu sportowego. Są pilniejsze potrzeby np. Golęcin, Arena. Poza tym taki obiekt przynosiłby więcej kosztów niż zysków.
3. Argumentacja, że taki obiekt spełnia funkcję klina zieleni jest fałszywa – hala sportowo-widowiskowa nie ma z nim nic wspólnego. Jest przecież takim samym „kawałkiem betonu” jak Stadion Miejski.

Model III – „Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

Bilans terenu:

8,93 ha = pow. bilansowanego terenu

1. **54% = pow. biologicznie czynna**
2. **20% = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne**
3. **26% = pow. zabudowy**
   - **10% = pow. zabudowy mieszkaniowej**
   - **16% = pow. zabudowy usługowej**

Objaśnienia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa usługowa
- VII ilość kondygnacji
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne
- granica bilansowanego terenu

Konieczna zmiana Studium

Wizualizacja Model III – „Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

POZnań
*Miasto know-how

Wizualizacja Model III – „Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

POZnań
*Miasto know-how

Opis modelu III – „Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

Model „Zabudowa mieszkaniowa z usługami” zakłada realizację funkcji mieszkaniowej oraz usługowej (np. usług handlowych, gastronomicznych, sportowych itp..) na opisanym obszarze. Model nie precyzuje jaki byłby charakter tych usług.

Szacowany zysk dla Budżetu Miasta to 10,4 mln zł.

Zwolennicy tego modelu wskazują m.in., że:

1. Pozwoli on w stosunkowo krótkim czasie doprowadzić do uporządkowania terenu (ok.5 lat)
2. Miasto zyskałoby ekonomicznie (np. dzięki podatkowi od nieruchomości), nie musiałoby również ponosić kosztów związanych z inwestycją, gdyż te leżałby po stronie prywatnego właściciela.
3. Model daje możliwość prowadzenia usług handlowych na części obszaru.
4. Nie stoi on w sprzeczności z klinem zieleni, gdyż zabudowa w klinie nie oznacza jego degradacji.
5. Zabudowa mieszkaniowa pozwoli zapobiec „ucieczce” części mieszkańców poza granice administracyjne Poznania i tzw. rozlewaniu się miasta.

Przeciwnicy tego modelu wskazują m.in.,że:

1. Każda zabudowa narusza funkcje klina zieleni, który pełni bardzo ważne funkcje dla rozwoju miasta.
2. Teren po zabudowie przestanie być publicznie dostępny. Nawet jeśli nie będzie ogrodzony, to i tak poznaniacy nie będą spacerowali po osiedlu.
3. Budownictwo mieszkaniowe to zysk głównie dla dewelopera, a nie dla mieszkańców.
4. Nie ma gwarancji, że to, co jest prezentowane na różnych wizualizacjach zostanie w tym kształcie zrealizowane.

Model IV – „Zabudowa mieszkaniowa”

Bilans terenu:

8,93 ha = pow. bilansowanego terenu

1. **52% = pow. biologicznie czynna**
2. **20% = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne**
3. **28% = pow. zabudowy**

Objaśnienia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- VII ilość kondygnacji
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne
- granica bilansowanego terenu

*mpu
Miejska Pracownia Urbanistyczna

Konieczna zmiana Studium

POZnań
*Miasto know-how

Wizualizacja Model IV – „Zabudowa mieszkaniowa”

*mpu
Miejska Pracownia Urbanistyczna

POZnan*
*Miasto know-how

Wizualizacja Model IV – „Zabudowa mieszkaniowa”

POZnań
*Miasto know-how

Opis modelu IV – „Zabudowa mieszkaniowa”

Model „Zabudowa mieszkaniowa” zakłada realizację głównie funkcji mieszkaniowej (jedyne drobne usługi mogłyby się mieścić w parterach budynków) na opisanym obszarze.

Szacowany zysk dla Budżetu Miasta to 5,5 mln zł.

Zwolennicy tego modelu wskazują m.in., że:

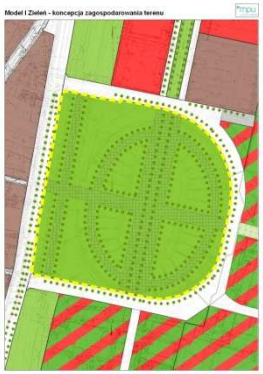
1. Pozwoli on w stosunkowo krótkim czasie doprowadzić do uporządkowania terenu (ok.5 lat)
2. Miasto zyskałoby ekonomicznie (np. dzięki podatkowi od nieruchomości), nie musiałoby również ponosić kosztów związanych z inwestycją, gdyż te leżałby po stronie prywatnego właściciela.
3. Nie stoi on w sprzeczności z klinem zieleni, gdyż zabudowa w klinie nie oznacza jego degradacji.
4. Zabudowa mieszkaniowa pozwoli zapobiec „ucieczce” części mieszkańców poza granice administracyjne Poznania i tzw. rozlewaniu się miasta.

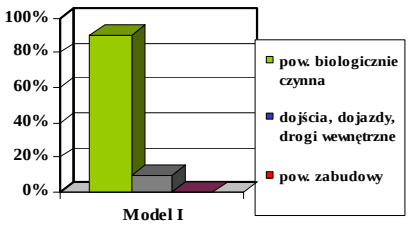
Przeciwnicy tego modelu wskazują m.in.,że:

1. Każda zabudowa narusza funkcje klina zieleni, który pełni bardzo ważne funkcje dla rozwoju miasta.
2. Teren po zabudowie przestanie być publicznie dostępny. Nawet jeśli nie będzie ogrodzony, to i tak poznaniacy nie będą spacerowali po osiedlu.
3. Budownictwo mieszkaniowe to zysk głównie dla dewelopera, a nie dla mieszkańców.
4. Nie ma gwarancji, że to, co jest prezentowane na różnych wizualizacjach zostanie w tym kształcie zrealizowane.

Modele zagospodarowania – bilans terenów porównanie

Model I

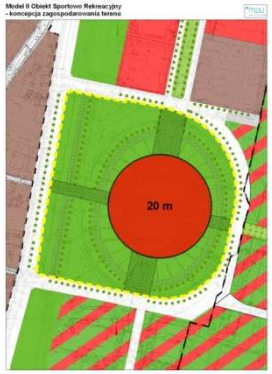


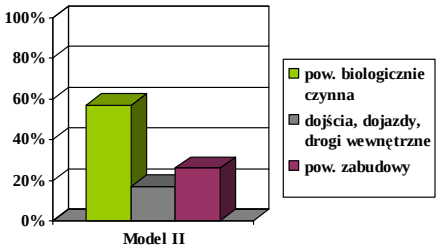


90% = pow. biologicznie czynna
10% = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne
0% = pow. zabudowy

„Zieleń”

Model II

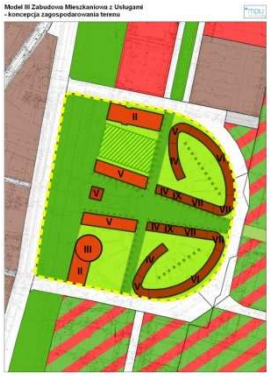


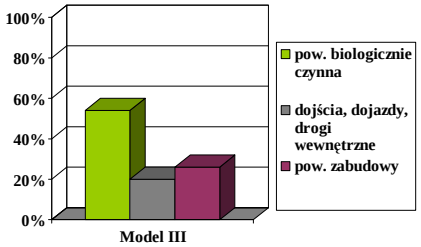


57% terenu = pow. biologicznie czynna
17% terenu = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne
26% terenu = pow. zabudowy

„Obiekt sportowo – rekreacyjny”

Model III

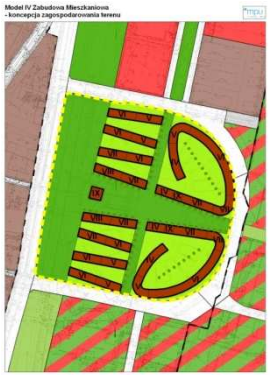


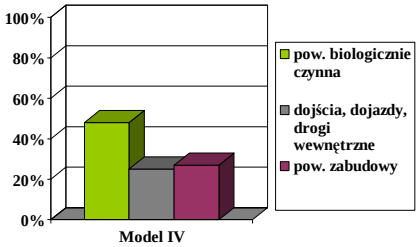


54% terenu = pow. biologicznie czynna
20% terenu = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne
26% terenu = pow. zabudowy

„Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

Model IV





52% terenu = pow. biologicznie czynna
20% terenu = dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne
28% terenu = pow. zabudowy mieszk.

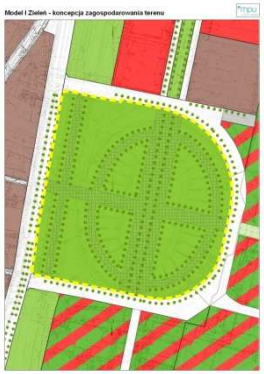
„Zabudowa mieszkaniowa”

Założenia: W bilansie dla wszystkich 4 Modeli nie uwzględniano układu dróg zewnętrznych i projektowanego pasa zieleni wzdłuż ul. Dolna Wilda.
Realizację potencjalnych miejsc postojowych w Modelach II, III, IV, założono wyłącznie w kond. podziemnych na terenach przeznaczonych pod: zabudowę, dojścia, dojazdy i drogi wewnętrzne.

Modele zagospodarowania – bilans ekonomiczny cz.1

*mpu
Miejska Pracownia Urbanistyczna

Model I

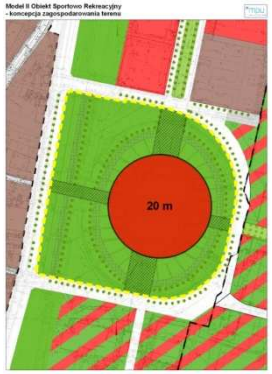


„Zieleń”

Koszt dla budżetu miasta to:

- 24,7 mln zł

Model II

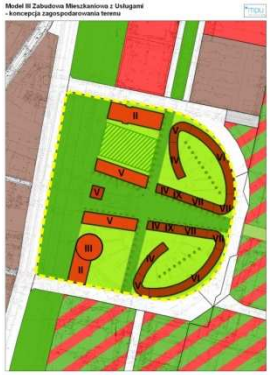


„Obiekt sportowo – rekreacyjny”

Koszt dla budżetu miasta to:

- 375,3 mln zł

Model III

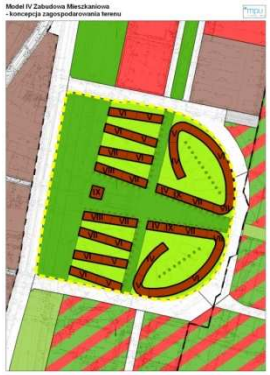


„Zabudowa mieszkaniowa z usługami”

Zysk dla budżetu miasta to:

+ 10,4 mln zł

Model IV



„Zabudowa mieszkaniowa”

Koszt dla budżetu miasta to:

+ 5,5 mln zł

POZnań
*Miasto know-how

Modele zagospodarowania – bilans ekonomiczny cz.2

Lp	Modele	zyski dla miasta		koszty dla miasta				
		wzrost podatków na rok*	sprzedaż terenów miejskich**	wykup gruntu***	urządzenie zieleni	realizacja Inwestycji****	realizacja dróg wewnętrznych	**Podsumowanie**
		zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
I	**Zieleń**	-	-	-17 238 861	-7 495 175	-	-	**-24 734 036**
II	**Zieleń z obiektami sportu i rekreacji**	211 408	-	-17 238 861	-4 730 735	-346 000 000	-7 590 000	**-375 348 188**
III	**Zabudowa mieszkaniowa z usługami**	1 793 959	10 830 000	-743 764	-1 470 024	-	-	**10 410 171**
IV	**Zabudowa mieszkaniowa**	320 597	7 386 000	-743 764	-1 470 024	-	-	**5 492 809**

* przy założeniu 100% zainwestowania terenu
** dochody miasta ze sprzedaży gruntów inwestorom
*** wykup gruntów przez miasto w celu realizacji zamierzonych funkcji
**** realizacja inwestycji finansowanych przez miasto Poznań

Uwaga: pełną analiza finansową modeli można pobrać ze strony **www.poznan.pl/konsultujemy**

Zawiera ona również wyliczenia dla modelu II w wariancie, w którym koszt inwestycji spoczywa na właścicielu terenu.

*Dziękujemy