

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XCIV/1810/VIII/2023
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 5 grudnia 2023r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Poznaniu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXXIV/1395/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 16 października 2018 r.

2. Obszar objęty planem, o powierzchni około 37 ha, zlokalizowany jest w centrum Poznania i stanowi część historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta. Położony jest pomiędzy ulicami: Wolnica, Małe Garbary, Garbary, Zieloną, por. Janiny Lewandowskiej, Podgórną oraz Alejami Karola Marcinkowskiego.

3. Na obszarze opracowania występują głównie tereny istniejącej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, w tym obiekty usług sakralnych. Przeważa zabudowa zwarta, w formie kamienic, często o wysokich walorach architektoniczno-historycznych. Układ komunikacyjny tworzą istniejące ulice o historycznie ukształtowanym przebiegu.

4. Teren planu obejmuje część historycznej dzielnicy Stare Miasto. Jednocześnie stanowi on fragment:

– „zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami” wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A 239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.,

– „zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi oraz kamienicami mieszczańskimi” wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 225 decyzją z dnia 4 czerwca 1979 r.,

– pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”,

– jednostki krajobrazu priorytetowego „Poznań” (nr 2533), zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Dodatkowo teren objęty planem obejmuje:

- „zespół urbanistyczno-architektoniczny Starego Rynku wraz z kompleksem budynków jak ratusz, odwach, domki budnicze, pałac Działyńskich, kamienice obrzeżne oraz studnia Prozerpiny i figura Św. Jana Nepomucena”, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 195 decyzją z dnia 10 listopada 1972 r.,
- „pozostałości średniowiecznych murów miejskich wewnętrznego i zewnętrznego pierścienia obwarowań miasta z fragmentami baszt i Bramy Wronieckiej”, wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A 250 decyzją z dnia 13 lipca 1984 r.

5. Szczególne wartości kulturowe w obszarze opracowania planu posiada nie tylko sam układ urbanistyczny, ale także liczne obiekty położone w granicach planu – budynki i zespoły budynków wpisane do rejestru zabytków, pozostałości średniowiecznych murów miejskich wpisane do rejestru zabytków, budynki chronione planem, w tym budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków.

6. W granicach opracowania obowiązują ustalenia uchwały Nr LXII/1151/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto”, dotyczące ochrony krajobrazu kulturowego, zabytków nieruchomych i przestrzeni publicznych historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta.

7. Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obszar Staromiejski w Poznaniu” (uchwała Nr XCIII/1055/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2002 r.).

8. Podczas obowiązywania planu „Obszar Staromiejski w Poznaniu” Rada Miasta Poznania przyjęła na jego obszarze dwanaście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania kolejnych czterech planów, które zostały uchylone uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXIV/1394/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 16 października 2018 r.

9. Obszar położony pomiędzy ulicami Stawną a Małe Garbary nie został dotychczas objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Poznaniu jest ochrona istniejącego, zabytkowego charakteru urbanistycznego i architektonicznego fragmentu dzielnicy Stare Miasto, zachowanie najważniejszych

nawarstwień historycznych i elementów kompozycji urbanistycznej poprzez uspoźnienie i uaktualnienie przepisów obowiązujących już na tym terenie planów oraz wprowadzenie nowych, dotychczas niezdefiniowanych, kierunków zmian urbanistycznych, szczególnie w zakresie walorów zieleni publicznej.

11. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie wprowadzono, ważąc interes publiczny wspólnoty samorządowej miasta Poznania i interesy prywatne właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu pozwalają racjonalnie kształtować przestrzeń i współtworzyć harmonijny krajobraz miasta, a realizacja nowych inwestycji uzupełni istniejące zagospodarowanie. Potencjalna nowa zabudowa na działkach niezabudowanych wpisze się w wykształcony, historyczny układ kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Ochronie ładu przestrzennego służą m.in. ustalenia określające możliwość przekroczeń i wycofań względem linii zabudowy, o zachowaniu wskazanych dominant architektonicznych, dziedzińców i podcieni, o zakazach dotyczących lokalizacji, w określonych przypadkach, tymczasowych obiektów budowlanych, nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej (z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej), czy też wolno stojących masztów telefonii komórkowej. Kształtowaniu architektury zabudowy służą ponadto zapisy określające realizację nadbudowy czy zabudowy oficynowej. Dodatkowo plan dopuszcza lokalizację pomników i rzeźb, z zakazem ich umieszczania w sposób, który zakłócałby cenne urbanistycznie i historycznie widoki wskazane w planie.

12. Ustalenia planu zachowują czytelny układ powiązań komunikacyjnych. Zmieniono przeznaczenie wybranych odcinków i fragmentów dróg wyłączonych z ruchu samochodowego, m.in. na rzecz publicznych placów oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, umożliwiając tym samym wyłączenie ich z użytkowania drogowego. Dodatkowo ustalono przebieg nowych ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, umożliwiające zachowanie lub uzupełnienie połączeń komunikacyjnych.

13. Ze względu na regulacyjny charakter planu, którego obszar jest niemal w pełni zabudowany, parametry działek dotąd niezabudowanych są już ustalone, a uwarunkowania konserwatorskie ograniczają powstawanie kondygnacji podziemnych przeznaczonych na cele parkingowe, przyjęto więc jako zasadę zwolnienie z obowiązku realizacji normatywu parkingowego na terenie inwestycji. Do projektu nie zostały wprowadzone ustalenia w zakresie norm parkingowych dla samochodów i rowerów. Inwestycją, która będzie miała bezpośredni wpływ na częściowe uporządkowanie polityki parkingowej na obszarze planu i ograniczającą liczbę stanowisk postojowych w ulicach na terenie opracowania będzie budowa, dopuszczonego ustaleniami planu, wielostanowiskowego garażu podziemnego pod placem Wielkopolskim.

14. Dla wszystkich obszarów przeznaczonych pod zabudowę plan wprowadza szczegółowe ustalenia w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalnej powierzchni zabudowy działek budowlanych lub terenów, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek lub terenów, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, intensywności zabudowy działek budowlanych, a także maksymalnej wysokości obiektów budowlanych i kształtu połaci dachowych. Poza wyszczególnionymi powyżej terenami wyznaczono również tereny: zieleni urządzonej, placów miejskich, dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz teren drogi wewnętrznej.

15. Plan wprowadza szczegółowe ustalenia w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów. Ze względu na nawarstwienia historyczne dotyczące całego obszaru opracowania zawarto w nim szereg ustaleń odnoszących się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zapisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1887) pozostawiają w kompetencjach administracji Konserwatora Zabytków wskazanie i wyegzekwowanie ostatecznych warunków ingerencji w procesie z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, w granicach wskazanych przez plan.

16. Ustalenia planu wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/70 8/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), która formułuje cel główny „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” i cele szczegółowe wynikające z priorytetów, w tym m.in. cel „Zielone, mobilne miasto”, polegający na uczynieniu Poznania miastem z łatwo dostępnymi dla wszystkich terenami oraz przyjaznym dla środowiska zrównoważonym transportem, a także cel „Przyjazne osiedla” dotyczący zapewnienia mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter oraz wspierania rewitalizacji i tworzenia nowych otwartych przestrzeni publicznych.

17. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Poznaniu jest 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.

18. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), zapisy planu pozostają zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjętym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014

roku. Teren planu położony jest na obszarze, dla którego studium określiło następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- ZP – parki i inne tereny zieleni urządzonej,
- kdt.2 – trasy tramwajowe – poza podstawowym układem drogowym,
- kdZ.1.3* – teren transportu – droga zbiorcza.

Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze: funkcjonalnego śródmieścia, obszarze najważniejszych przestrzeni publicznych, obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz obszarze pomnika historii i parku kulturowego. Ponadto na jego części studium dopuszcza lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

19. W trakcie procedury formalno-prawnej opracowania planu 11 lipca 2023 r. Rada Miasta Poznania przyjęła uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym studium i nie naruszają jego zapisów. W studium tym w granicach planu określono poniższe kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- ZP – tereny parków i inne tereny zieleni urządzonej,
- KD-L – tereny dróg układu podstawowego – drogi lokalne istotne dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego,
- kt – tereny transportu zbiorowego – kierunkowe trasy tramwajowe – poza drogowym układem podstawowym.

Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze: śródmieścia, obszarze zdegradowanym, obszarze najważniejszych przestrzeni publicznych, w granicach jednostki krajobrazu priorytetowego „Poznań”, wynikającego z „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego”, a także w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, obszarze pomnika historii i parku kulturowego. Ponadto zachodnia część obszaru objętego opracowaniem wskazana została w studium jako teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

20. W granicach obszaru śródmieścia zgodnie z zapisami studium w przypadku zabudowy pierzejowej realizowanej w formie kamienic należy kształtować szerokości elewacji frontowych nowych budynków w nawiązaniu do historycznych budynków istniejących w sąsiedztwie, wyznaczających charakter najbliższego otoczenia. Ponadto zgodnie z tymi zapisami nie należy lokalizować nowej zabudowy oficynowej wyższej od budynków frontowych oraz nadbudowy istniejących oficyn ponad wysokość budynków frontowych.

Zapisy studium dopuszczają odstępstwa od wyżej wymienionych zasad, które w określonych przypadkach wykorzystano w trakcie sporządzenia planu.

W wyniku wykonanych na etapie prac projektowych analiz urbanistycznych oraz konsultacji z Miejskim Konserwatorem Zabytków uznano, że szerokość podziałów elewacji frontowych w poszczególnych kwartałach zabudowy na obszarze Starego Miasta, z uwagi na wyjątkowy charakter tej przestrzeni, powinna być każdorazowo uzgadniana z Miejskim Konserwatorem Zabytków na etapie sporządzania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę. Wprowadzenie do projektu ogólnych lub szczegółowych zapisów w tej kwestii mogłoby negatywnie wpłynąć na kompozycje architektoniczne budynków lub pierzei ulic staromiejskich.

Przeprowadzona na etapie projektowym szczegółowa analiza wysokości istniejącej zabudowy, w tym wysokości zabudowy oficynowej, dla poszczególnych kwartałów umożliwiła wprowadzenie w planie szczegółowych zapisów w tym zakresie, w tym również dopuszczenie stosownego odstępstwa dla terenu 15.4MW/U.

21. W granicach obszaru śródmieścia, zgodnie z zapisami studium, w przypadku parków i innych terenów zieleni urządzonej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu powinien wynieść co najmniej 60%.

Ze względu na istniejące zagospodarowanie, potrzeby realizacji utwardzeń terenu związanych z ciągami pieszymi oraz ograniczeniami konserwatorskimi i technicznymi, dla terenu 2.1ZP (skwer zieleni od ul. por. Janiny Lewandowskiej do ul. Wronieckiej) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45%. Teren ten pełni funkcję ścieżki historycznej eksponującej zarys murów miejskich i, zgodnie z ustaleniami planu, będzie stanowił element północnych plant Starego Miasta w Poznaniu. Zachowana zostanie zatem jego dotychczasowa funkcja, a ustalenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45% (wobec obecnych 50%) pozwoli na ewentualną regulację ciągu pieszego i wprowadzenia możliwości dodatkowych ekspozycji lub rekonstrukcji murów miejskich.

Wyjątek od zasady minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej w studium przyjęto również dla terenów 3.1ZP (skwer Rabina Akiwy Egera), 39.1ZP (skwer przy placu Kolegiackim) oraz 42.3ZP (II dziedziniec Urzędu Miasta Poznania). Dla tych terenów ustalono wskaźnik na poziomie nie mniejszym niż 50% powierzchni terenu, umożliwiając ich zagospodarowanie również w formie utwardzeń niezbędnych dla wpisania elementów komunikacji pieszej (3.1ZP, 39.1ZP, 42.3ZP) i samochodowej (42.3ZP) w docelowe zagospodarowanie skwerów zieleni.

22. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zapisy planu m.in. 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. Plan zapewnia ochronę istniejącej zieleni poprzez umożliwienie zagospodarowania terenów jedynie zgodnie z ustaleniami planu. Ponadto wpływ na stan środowiska będzie miała realizacja ustaleń w zakresie zapisów dotyczących m.in.: ustalenia stref zieleni oraz stref lokalizacji drzew we wskazanych pasach drogowych, zachowanie wybranych istniejących drzew, czy też dopuszczenie kształtowania elewacji budynków w formie ściany zieleni (z wyjątkiem elewacji budynków i zespołów budynków wpisanych do rejestru zabytków). Plan ustala również ochronę krajobrazu oraz historycznie ukształtowanego układu przestrzennego, poprzez zachowanie wskazanych osi widokowych, otwarć widokowych i punktu widokowego.

23. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia ochronę fragmentu:

- „zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami” (wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A 239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.),
- „zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi oraz kamienicami mieszczańskimi” (wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 225 decyzją z dnia 4 czerwca 1979 r.),
- „zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta z układem ulic i zabudową” (wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 231 decyzją z dnia 14 marca 1980 r.),
- pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta” (utworzonego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r.).

Ponadto plan ustala ochronę części terenu objętego planem jako:

- „zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Rynku wraz z kompleksem budynków jak ratusz, odwach, domki budnicze, pałac Działyńskich, kamienice obrzeżne oraz studnia Prozerpiny i figura Św. Jana Nepomucena” (wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A 195 decyzją z dnia 10 listopada 1972 r.),
- „pozostałości średniowiecznych murów miejskich wewnętrznego i zewnętrznego pierścienia obwarowań miasta z fragmentami baszt i Bramy Wronieckiej” (wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A 250 decyzją z dnia 13 lipca 1984 r.).

Ponadto z uwagi na lokalizację obszaru opracowania plan ustala ochronę krajobrazu kulturowego, zabytków nieruchomych i przestrzeni publicznych historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta, zgodnie z zapisami uchwały w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto”, wskazanego na rysunku planu 1b.

Ze względu na historyczny charakter przedmiotowego obszaru plan ustala również ochronę budynków i zespołów budynków wpisanych do rejestru zabytków, ochronę budynków chronionych planem, w tym budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zachowanie zabytków ruchomych, ogrodzeń i konstrukcji oporowych chronionych planem oraz wyeksponowanie przebiegu murów miejskich lub dopuszcza rekonstrukcję fragmentów murów miejskich.

Ze względu na historyczne nawarstwienia występujące na przedmiotowym obszarze, cały zakres planu objęto ochroną archeologiczną.

24. Na obszarze planu struktura własności jest zróżnicowana. Własnością Miasta Poznania pozostają przede wszystkim tereny drogowe, place oraz tereny zieleni, a także działki, na których zlokalizowane są instytucje publiczne. Działki Skarbu Państwa, jak i działki będące własnością przedsiębiorstw, związków wyznaniowych, towarzystw i innych instytucji, a także osób prywatnych, rozmieszczone są na obszarze całego Starego Miasta.

25. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto umożliwia rozwój infrastruktury technicznej poprzez powiązanie jej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszcza również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Obecnie obszar planu zaopatrzony jest w niezbędne do funkcjonowania istniejącej i projektowanej zabudowy sieci infrastruktury, a konieczne uzupełnienia wiążą się z ewentualną modernizacją sieci.

26. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

27. Na terenie opracowania, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych, nie ma gruntów leśnych, w związku z czym nie było obowiązku wystąpienia, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

28. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się m.in.:

- zakaz lokalizacji budynków na terenach: placów miejskich, komunikacji oraz zieleni urządzonej, z wyjątkiem istniejącego budynku zlokalizowanego na terenie 2.1ZP oraz nowych budynków dopuszczonych planem jak. np. toalety;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z regulacji organizacji ruchu w zakresie dostępu pojazdów samochodowych do terenów komunikacji i placów miejskich;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości, wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi,
- ograniczeń wynikających z położenia w obszarze jednostki krajobrazu priorytetowego „Poznań” (nr 2533), zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

29. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala w obrębie poszczególnych terenów: komunikacji, placów miejskich oraz zieleni urządzonej, nadanie spójnego i reprezentacyjnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchni.

30. Plan wprowadza ustalenia zgodne z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez wskazanie parametrów obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W miejscowym planie uwzględniono sytuację osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy spełniające wymogi określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

31. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną i historycznie ukształtowaną strukturę podziałów geodezyjnych, która umożliwia realizację ustaleń planu. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające tereny. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są zdefiniowane poprzez istniejące już działki oraz istniejącą zabudowę. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające tereny, gwarantują

przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

32. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

– „Prognoza oddziaływania na środowisko” wykazała, uwzględniając obecny stan i charakter poszczególnych komponentów środowiska w granicach przedmiotowego obszaru, a także skalę oddziaływań związanych z inwestycjami budowlanymi i infrastrukturalnymi, że pełna i docelowa realizacja wszystkich ustaleń mpzp „Stare Miasto” w Poznaniu nie będzie stanowiła przyczyny pojawienia się oddziaływań mających znacząco negatywny wpływ na środowisko.

– „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała konieczność wykupu gruntów pod drogi publiczne, a także koszty: rozbiórki budynków, wykupu nieruchomości pod zieleni publiczną, budowy jezdni, chodników, urządzenia i utrzymania zieleni publicznej oraz realizacji infrastruktury technicznej. Wykonane obliczenia, z wykorzystaniem oceny efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV wykazały, w okresie 10-letnim, ujemny wynik finansowy dla budżetu Miasta na poziomie 12 500 000 zł.

33. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym po przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustawowym terminie, tj. od 21 marca 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r., zebrane zostały wnioski do planu. W czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania konsultacyjne z mieszkańcami: 21 marca 2019 r. oraz 21 czerwca 2021 r. Pierwsze odbyło się na etapie zbierania wniosków, a jego celem było przybliżenie zasad udziału społecznego w procedurze formalno-prawnej sporządzenia planu. Drugie spotkanie konsultacyjne (w trybie zdalnym) miało na celu zaprezentowanie i wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Równolegle, w toku całej procedury sporządzenia planu odbyło się szereg dodatkowych spotkań, rozmów telefonicznych oraz spacerów studyjnych. Na bieżąco prowadzono korespondencję z reprezentantami mieszkańców, właścicielami nieruchomości w granicach planu, rady osiedla oraz wszystkich zainteresowanych w celu szerszego omówienia problematyki projektu. Główne tematy poruszane w trakcie spotkań dotyczyły przeznaczenia terenów znajdujących się w granicach planu oraz zachowania walorów historyczno-krajobrazowych Starego Miasta w Poznaniu.

34. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu, w terminie od 6 do 27 maja

2022 r., przeszedł wymagany etap opiniowania i uzgadniania. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

35. Ze względu na występujące w granicach planu liczne nawarstwienia konserwatorskie i zabytkowy charakter przedmiotowego obszaru, projekt planu czterokrotnie przeszedł procedurę uzgadniania z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Powtórzenia uzgodnienia miały miejsce w następujących terminach: 10.11.2022 r., 13.12.2022 r., 05.05.2023 r. oraz 20.10.2023 r.

36. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Pracowni.

37. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się od 5 stycznia 2023 r. do 3 lutego 2023 r.. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 10 stycznia 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 17 lutego 2023 r., wpłynęły 54 pisma. Prezydent Miasta Poznania 9 marca 2023 r. rozstrzygnął o sposobie uwzględnienia złożonych uwag, uwzględniając 22 uwagi, i wyraził zgodę na wprowadzenie do projektu planu stosownych zmian oraz skierowanie go do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, po uprzednim uzgodnieniu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków zakresu zmian.

W trakcie trwania procedury planistycznej, w związku z wejściem w życie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego przyjętego uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, projekt planu uzyskał stosowne uzgodnienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego, a następnie skierowany został do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

38. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się od 4 sierpnia do 7 września 2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 22 sierpnia 2023 r. W ustawowym terminie, tj. do 21 września 2023 r., wpłynęło 36 pism. Prezydent Miasta Poznania 12 października 2023 r. rozstrzygnął o sposobie uwzględnienia złożonych uwag, uwzględniając 2 pisma z 2 uwagami. Uwzględnienie uwag wymagało ponownego uzgodnienia projektu planu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Ograniczony zakres wprowadzonych zmian w projekcie nie wymagał powtórzenia procedury wyłożenia go do publicznego wglądu.

39. Na każdym etapie procedury zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków. W celu zachowania zasady jawności w czasie procedury

planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

40. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Poznaniu pozwoli na:

- ujednolicenie i zaktualizowanie zasad zagospodarowania, zabudowy i użytkowania terenu na całym obszarze Starego Miasta,
- ustalenie parametrów technicznych dla istniejącej i planowanej nowej zabudowy,
- kształtowanie wysokości kwartałów zabudowy poprzez ustalenie:
 - dla poszczególnych terenów wysokości zabudowy,
 - zakazu zwiększenia wysokości istniejących budynków, z wyjątkiem budynków w strefach zmiany wysokości A i B oraz oficyn do wysokości nieprzekraczającej wysokości budynku frontowego, a także – jako wyjątku – oficyn na terenie 15.4MW/U,
 - dopuszczenie nadbudowy budynków, niezmieniającej ich wysokości (np. realizację lukarn), z wyjątkiem terenu 3.1MW/U i 28.3MW/U,
 - dopuszczenie wycofania części nadbudowanej względem linii zabudowy,
- kształtowanie przestrzeni poprzez dopuszczenie w planie możliwości realizacji nowej zabudowy (m.in. na niezagospodarowanych działkach przy placu Kolegiackim, czy wzdłuż ul. Stawnej) lub rozbudowy (np. budynku Muzeum Narodowego),
- zdefiniowanie zasad ochrony nawarstwień historycznych oraz elementów kompozycji urbanistycznej – osie i otwarcia widokowe, dominanty architektoniczne, rzeźby, pomniki, punkty widokowe,
- ochronę dziedziców kwartałów zabudowy kamienicznej mających unikalne wartości historyczne i urbanistyczne,
- zdefiniowanie i uszczegółowienie zasad ochrony terenów zieleni, m.in. poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących zachowania istniejących drzew, wskazanie na rysunku planu stref zieleni i stref lokalizacji drzew w pasach drogowych,
- wykreowanie północnych plant Starego Miasta, umożliwiających kształtowanie struktury przyrodniczej i urbanistycznej obszaru planu w nawiązaniu do historycznego przebiegu murów miejskich. Wymagało to wyznaczenia terenu zabudowy usługowej usług celu publicznego oznaczonego na rysunkach symbolem 2.5U. Wprowadzenie powyższego ustalenia ogranicza prawo własności, umożliwiając tym samym nabycie nieruchomości przy ul. Wronieckiej 10. Umożliwi to realizację założenia przewidzianego w planie dla tego obszaru oraz budowę budynku, którego północna pierzeja będzie mogła zostać zrealizowana jako ściana z oknami.

- poprawę jakości przestrzeni, w tym szczególnie przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej, m.in. poprzez ochronę i powiększenie terenów przeznaczonych pod zielen publiczną,
- wyeliminowanie z przestrzeni Starego Miasta możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- wykreowanie nowego terenu zieleni urządzonej obejmującego przestrzeń II dziedzińca Urzędu Miasta Poznania, która stanowić będzie kontynuację przestrzeni publicznych biegnących przez skwer poetów, plac Kolegiacki, dziedzińce Urzędu Miasta Poznania do Parku F. Chopina,
- zagospodarowanie przestrzeni Osady Św. Gotarda u zbiegu ulic Małe Garbary i Garbary poprzez umożliwienie rozbudowy budynku dawnego Arsenału Artyleryjskiego zamykającej przestrzeń kwartału przy ul. Stawnej oraz ustalenie terenu zieleni urządzonej stanowiącego element północnych plant Starego Miasta,
- wprowadzenie nowego terenu zieleni urządzonej przy ul. Podgórnej, będącego kontynuacją stref zieleni wskazanych dla kwartału zabudowy przy ulicach Podgórnej, Koziej i Szkolnej,
- poprawę estetyki zagospodarowania terenu u zbiegu ulic Murnej, Koziej i Sierociej poprzez zaprojektowanie niewielkiego skweru zieleni urządzonej w miejscu istniejącego obecnie terenu parkingu i garaży,
- aktualizację rozwiązań komunikacyjnych dla obsługi przedmiotowego terenu, m.in. poprzez wprowadzenie zmian odnoszących się do komunikacji pieszej i rowerowej (np. wprowadzenie terenu publicznego ciągu pieszego wzdłuż ul. Koziej) oraz zmian wynikających z projektu II etapu realizacji trasy tramwajowej do Naramowic w rejonie skrzyżowania ulic Małe Garbary, Garbary i Estkowskiego,
- aktualizację rozwiązań infrastruktury technicznej dla obsługi przedmiotowego terenu.

41. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

42. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.