

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU UCHWAŁY**  
**RADY MIASTA POZNANIA**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki” w Poznaniu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki” w Poznaniu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVI/249/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 3 września 2019 r.
2. Obszar objęty planem, o powierzchni około 1,8 ha, zlokalizowany jest w centrum Poznania pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Franciszka Ratajczaka i Tadeusza Kościuszki. Kwartał ten stanowi część historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta.
3. Do prac nad planem przystąpiono z uwagi na wniosek Zastępcy Prezydenta Bartosza Gussa, wskazującego na potrzebę określenia zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu.
4. Ustalenia planu miejscowego realizują „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/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” oraz cele szczegółowe – priorytety, w tym między innymi rozwijanie spójności Metropolii Poznań oraz zwiększanie jej roli na arenie Międzynarodowej poprzez realizację projektów związanych z kulturą ochroną zabytków, sportem, szkolnictwem wyższym i nauką.
5. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. W Studium w granicy objętej planem znajdują się tereny oznaczone symbolami: MW/U oraz kt, dla których przyjęto między innymi następujące ustalenia:
  - dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U) wiodący kierunek przeznaczenia to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa, a uzupełniający kierunek przeznaczenia to zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Wysokość budynków: niska, średniowysoka;
  - dla terenu transportu kt – kierunkowe trasy tramwajowe.Ponadto Studium dopuszcza wprowadzanie wysokiej jakości przestrzeni zieleni oraz szeroko rozumianej funkcji usługowej jak np. kultura, oświata czy usługi sakralne.
7. Projekt planu pozostaje w zgodzie 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 na zasadność uchwalenia możliwie

największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu możliwości finansowych Miasta.

6. 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 6.10.1982 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 4.06.1979 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 budynki zespołu koszarowego przy ul. F. Ratajczaka 1, 3, 5/7 i przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 oraz ogrodzenie wskazane na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr A325 z dnia 19 listopada 1992 roku.

8. Na obszarze opracowania znajduje się budynek szkoły podstawowej wraz z oddziałem przedszkolnym, boiskiem sportowym i terenami zieleni z placami zabaw, budynki Uniwersytetu WSB Merito, budynki i obiekty o charakterze tymczasowym pełniące funkcje usługowe oraz parkingi dla istniejących funkcji. Ponadto granica planu obejmuje także fragmenty ulic Franciszka Ratajczaka i Tadeusza Kościuszki oraz ich skrzyżowanie.
9. Ustalenia planu poprzez wyznaczenie stref zieleni z zakazem zabudowy i wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, częściowo zachowują istniejące tereny zieleni, wprowadzają nowe tereny zieleni oraz chronią cenne elementy przyrody, w tym cenne drzewa wskazane na rysunku planu. Jednocześnie wysnaczone w planie strefy zieleni stanowią łącznik pomiędzy dwoma dużymi parkami zlokalizowanymi po południowo – wschodniej stronie granicy planu (Park im. J.H. Dąbrowskiego) i po stronie zachodniej (Park im. K. Marcinkowskiego).

Wzdłuż ulicy T. Kościuszki wskazano tereny z możliwością realizacji nowej zabudowy o funkcji usługowej – usług oświaty lub nauki i szkolnictwa wyższego, która uzupełni istniejącą strukturę urbanistyczną i umożliwi wykształcenie czytelnej, śródmiejskiej pierzei ul. T. Kościuszki po jej wschodniej stronie. Zgodnie z ustaleniami planu, przedmiotowy na przedmiotowym terenie może zostać zrealizowana nowa zabudowa, która umożliwi funkcjonalne uporządkowanie terenu zarządzanego przez Szkołę Podstawową i Uniwersytet WSB Merito. Oprócz nowej zabudowy przy skrzyżowaniu ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka, w części północnej, przy ul. T. Kościuszki

możliwa jest realizacja budynku nowej hali sportowej, stanowiącej zaplecze sportowe dla Szkoły Podstawowej nr 75, dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 411/2017. Przed jej realizacją konieczna będzie przebudowa sieci infrastruktury technicznej – magistrali ciepłowniczej, znajdującej się na terenie działki ewidencyjnej nr 2/2, zarządzanej przez Szkołę Podstawową nr 75.

10. Nowa zabudowa przy skrzyżowaniu ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka, zgodnie z zapisami planu, korzystnie wpłynie na wykształcenie zwartej, śródmiejskiej pierzei ulicy T. Kościuszki oraz umożliwi poszerzenie chodnika i realizację strefy zieleni w tym miejscu. Wyznaczona w planie funkcja zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki i szkolnictwa wyższego na całym obszarze przeznaczonym pod zabudowę, korzystnie wpłynie na rozwinięcie potencjału centrotwórczego tego fragmentu miasta.
11. Ustalenia planu uwzględniają przebieg istniejących dróg, a także planowaną inwestycję „Projekt Centrum” w ulicy F. Ratajczaka i wprowadzenie na jej obszarze tramwaju.
12. 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 poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania zachowuje i podkreśla walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru oraz utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią. Miejscowy plan ma bezpośredni wpływ na poprawę jakości przestrzeni, a w rezultacie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i imienia.
13. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w planie ustalono ochronę terenu jako fragmentu:
  - zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 231 z dnia 14 marca 1980 roku,
  - zespołu urbanistyczno-architektonicznego kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239 z dnia 6 października 1982 roku,
  - pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”, utworzonego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r.,
  - układu urbanistycznego tzw. „Ringu”, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 274 z dnia 3 stycznia 1985 roku.

Plan ustala również ochronę budynków zespołu koszarowego przy ul. F. Ratajczaka 1, 3, 5/7 i przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 oraz ogrodzeń wskazanych na rysunku planu, wpisanych do rejestru zabytków decyzją nr A325 z dnia 19 listopada 1992 roku oraz wskazuje obszar ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne o numerze: AZP 52-27/49).

14. W planie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez wskazanie cennych drzew chronionych planem, w tym okazałych egzemplarzy rosnących u zbiegu ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka oraz przy obecnym budynku przedszkola. Ze względu na ochronę drzew, w planie ukształtowano linie zabudowy w sposób pozwalający na dalszy ich wzrost i vegetację. Plan miejscowy ustala zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów oraz wyznaczona strefy zieleni, dla których obowiązuje zakaz zabudowy, oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60%. Plan ustala również zachowanie pozostałych istniejących drzew, innych niż wskazane na rysunku planu, a w przypadku kolizji z planowaną lub istniejącą zabudową, infrastrukturą techniczną lub drogami, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń.  
Ponadto, zgodnie z zapisami planu, w jego granicach zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
15. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan umożliwia przebudowę istniejących dróg oraz ustala realizację nowych pasów drogowych. Umożliwi to właściwe rozproszczenie ruchu kołowego, prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego oraz zapewni dogodne połączenia piesze i rowerowe. Plan umożliwia również budowę infrastruktury związanej z poprowadzeniem tramwaju w ulicy F. Ratajczaka, co wpłynie na efektywność wykorzystania transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan ustala zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach. Ponadto plan dopuszcza roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, tym samym zapewnia dostęp m.in. do sieci wodociągowej, energetycznej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. W planie wyznaczono strefy zieleni, które wpłyną na zmniejszenie intensywności zabudowy oraz poprawę jakości powietrza.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy wyznaczające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez spełnienie wymogów określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 817/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.
17. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
18. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów, czy też nieprzekraczalne linie

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

19. Ze względu na położenie planu w obszarze śródmieścia w otoczeniu zwartej zabudowy pierzejowej, wielkość oraz geometrię działek ewidencyjnych, a także z uwagi na ceną zieleni na terenie oznaczonym w planie symbolem 4OU/UN, uznano za zasadne wykonanie analiz parkingowej w kontekście zastosowania odstępstw od normatywu parkingowego. Analiza wykazała zasadność zmniejszenia normatywu parkingowego do minimum 20 miejsc postojowych. Zdecydowano się tym samym na wprowadzenie regulacji ilościowej, a nie wskaźnikowej w odniesieniu do minimalnego programu parkingowego. Obniżenie normatywu parkingowego wynika z potrzeby ochrony istniejącej zieleni oraz konieczności zachowania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach zieleni wyznaczonych na rysunku planu. Obniżenie normatywu na skutek przeprowadzonej analizy było możliwe również dzięki silnie rozbudowanej bazie parkingowej w sąsiedztwie terenu 4UO/UN.
20. 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.
21. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 15 października 2019 r. do 19 listopada 2019 r. zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami i użytkownikami terenu.
22. W trakcie zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych użytkownicy nieruchomości położonych w granicach planu oraz inni zainteresowani wnioskowali min. o uwzględnienie w zapisach planu wydanych decyzji o warunkach zabudowy, istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy układu komunikacyjnego.
23. 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.

24. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu” w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 125 000 zł. Głównym kosztem związanym z realizacją planu miejscowego będzie koszt poszerzenia ul. T. Kościuszki (kwota ok. 143 550 zł) oraz konieczne do poniesienia nakłady na wykup i rozbiórkę budynków pod drogę publiczną (szacowane na ok. 40 000 zł).
25. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki” w Poznaniu pozwoli na:
  - określenie potencjału inwestycyjnego oraz ochronę terenu przed zbyt intensywną lub niekontrolowaną zabudową poprzez szczegółowe ustalenie zasad i warunków jego zabudowy i zagospodarowania, mając na uwadze jego potencjał wynikający z położenia w funkcjonalnym śródmieściu i otoczeniu usługowym,
  - zapewnienie ochrony wartości historycznych i kulturowych,
  - określenie szczegółowych zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
  - uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu projektu przebudowy ulicy Franciszka Ratajczaka i realizacji trasy tramwajowej oraz poszerzenia ulicy Tadeusza Kościuszki.