

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVIII/499/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 2 grudnia 2025 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A.**

1. Obszar objęty opracowaniem planu zajmuje powierzchnię około 80 ha. Położony jest w południowo-wschodniej części Poznania, na Starołęce, ograniczony od północy ul. Hetmańską, od południa pasem projektowanej III ramy komunikacyjnej, od zachodu ul. Starołęcką oraz od wschodu fragmentem ul. Wagrowskiej, a w części południowo-wschodniej fragmentem ul. Romana Maya.
2. Sporządzenie planu miejscowego zostało wywołane uchwałą Nr LXX/1272/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu.
3. Dla przedmiotowego obszaru w części południowo-wschodniej obowiązuje fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Starołęki Małej” część A w Poznaniu (uchwała Nr XXXIII/519/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2016 r.). Założenia tego planu, zakładające dalsze wykorzystanie i przebudowę bocznic kolejowej, prowadzącej do terenów usługowo-produkcyjnych pomiędzy ulicami Romana Maya i Wagrowską, stały się nieaktualne w związku ze zmianą kierunku przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo weryfikacji i uregulowania wymagały powiązania komunikacyjne istniejących ulic osiedlowych (m.in. Pochylej i Równej) z ul. Romana Maya i ich przyległe tereny.
4. Większa część obszaru pierwotnie objęta została uchwałą Nr LVI/744/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 9 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Romana Maya” w Poznaniu. Głównymi celami wywołania tamtego planu było wyznaczenie prawidłowych funkcji dla istniejącej zabudowy, wskazanie lokalizacji dla nowych założeń w ramach przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych oraz stworzenie kompleksowego rozwiązania komunikacyjnego,

w szczególności przebiegu ulicy Romana Maya łączącej II i III ramę komunikacyjną. Obowiązujące wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Poznania z 2008 r. wskazywało na omawianym obszarze tereny zabudowy średniowysokiej o funkcji usługowej, z dopuszczeniem terenów zabudowy średniowysokiej: zakładów przemysłowych wysokich technologii. Kierunek ten znalazł swoje odzwierciedlenie w opracowywanym projekcie planu, który w takim kształcie – usługowo-przemysłowym – był przedmiotem opiniowania i uzgadniania. Jednakże po przeprowadzeniu tego etapu procedury planistycznej, w 2014 r. uchwalone zostało nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, które istotnie zmieniło kierunki przeznaczenia – część północno-wschodnią projektu planu przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Wznowienie prac nad planem wymagałoby ponowienia procedury na etapie opiniowania i uzgadniania, a ponadto nieaktualna stała się również tematyka wniosków składanych do planu w 2009 r. W związku z istotną zmianą założeń planistycznych oraz składanymi wnioskami o ustalenie warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych w sąsiedztwie czynnych zakładów przemysłowych, w 2022 r. przystąpiono do opracowania niniejszego projektu planu, na nowo rozpoczynając procedurę planistyczną.

5. W trakcie prac planistycznych, po etapie opiniowania wewnętrznego i II konsultacji społecznych, dokonano podziału projektu planu na część A i B. Procedowanie części B, obejmującej południowo-zachodni fragment planu wraz z terenami nadwarciańskimi oraz zajezdnią tramwajową, zawieszono z uwagi na opracowywaną przez Zarząd Dróg Miejskich koncepcję bezkolizyjnego skrzyżowania drogowo-kolejowego w ciągu ul. Starołęckiej, która może istotnie zmienić linie rozgraniczające układu drogowego i terenów zabudowy w tym rejonie.

6. Ustalenia planu 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 cel główny „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe wynikające z priorytetów, w tym m.in. cele:

- 1) „Przyjazne osiedla” polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter,
- 2) „Zielone, mobilne miasto”, polegający na uczynieniu Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport, w ramach którego należy zachować, a także poprawić

jakość i rozwój terenów zieleni, w szczególności systemu klinowo-pierścieniowego, a także zabytkowych założeń zieleni.

7. Ustalenia planu nie naruszają również zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (dalej: Studium), przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. Studium dla obszaru objętego planem wskazuje następujące kierunki przeznaczenia:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolem MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolem MW/U, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla których ustala się:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony symbolem U, tj. teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa usługowa,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: zielen (np.: parki, skwery), parki naukowo-technologiczne, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) teren o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem ZP, tj. teren parków i inne tereny zieleni urządzonej, dla którego ustala się:

a) wiodący kierunek przeznaczenia: zielen urządzona,

b) uzupełniający kierunek przeznaczenia: zabudowa usługowa o funkcji gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej, kultury, rozrywki, wraz z dodatkowymi elementami: toaletami publicznymi, wybiegami dla psów, oraz tereny komunikacji, w tym: promenady, ścieżki piesze i drogi rowerowe, a także tereny infrastruktury technicznej;

5) tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania – tereny dróg układu podstawowego, oznaczone symbolami:

a) kdGP2 – droga główna ruchu przyspieszonego,

b) kdG – droga główna,

c) kdZ – drogi zbiorcze,

d) kdL – droga lokalna istotna dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego.

Ponadto obowiązujące Studium wskazuje m.in. obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych (tereny zamknięte), elementy układu transportowego – istotne dla systemu (parkingi – park & ride; torowiska kierunkowych tras tramwajowych), elementy infrastruktury technicznej – istotne dla systemu (linia elektroenergetyczna napowietrzna; główny punkt zasilania – GPZ), a także elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej (orientacyjna lokalizacja łączników zieleni; obszar zdegradowany), obszar identyfikacji przestrzennej (obszar, dla którego należy sporządzić całościową koncepcję urbanistyczną) oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Natomiast wskazane w Studium wody powierzchniowe w ramach terenów wyłączonych z zabudowy stanowią rowy oraz sztuczny zbiornik na wodę pełniący funkcję typowo przemysłową.

8. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, przyjętej uchwałą Nr XCVIII/1894/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r. Wskazuje ona na zasadność doprowadzenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych ich uchwalenia, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

9. Teren objęty granicą planu charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości, w tym prawa własności.

10. Plan obejmuje tereny o zróżnicowanej obecnie funkcji z dominującymi budynkami przemysłowymi, magazynowymi (m.in. szlifiernia, odlewnia stali, skup złomu i surowców wtórnych, hurtownie) i usługowymi (m.in. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, usługi medyczne, hostel, drukarnia, sklep spożywczy, stacja benzynowa). Wzdłuż północnego odcinka ul. Romana Maya, ul. Bystrej i na tzw. Starołęce Małej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast wzdłuż ul. Starołęckiej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Ustalenia planu mają na celu określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe, jak i walory ekonomiczne przestrzeni.

Głównym założeniem planu jest kształtowanie nowej struktury przestrzennej na terenach przemysłowych oraz poprzemysłowych, przeznaczonych do zainwestowania na cele zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej wraz z określeniem ich parametrów. Trzonem nowego układu urbanistycznego będzie projektowana droga zbiorcza – tzw. ul. Nowa Romana Maya (omijająca w maksymalnie możliwym stopniu istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną), wraz z układem ulic obsługujących powstałe kwartały zabudowy.

11. W planie wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), tereny usług (U), teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), teren usług edukacji (UE), teren usług sportu i rekreacji (US), teren produkcji energii (PE), tereny zieleni urządzonej (ZP), teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDR), tereny dróg zbiorczych (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren obsługi komunikacji (KO), teren placu lub rynku (KOR), teren elektroenergetyki (IE) i teren gazownictwa (IG).

Wśród projektowanych terenów zabudowy, wyznaczonych na obszarze planu, dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa. Po wschodniej stronie ul. Romana Maya projekt planu zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową. Natomiast po stronie zachodniej ul. Romana Maya oraz przy ul. Bystrej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przemysłowych, projekt planu stwarza możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy jednorodzinnej w zabudowę mieszkaniową wielorodziną lub usługową. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu, zarówno mieszkaniowa, jak i usługowa, pozwoli na wykształcenie nowej, samodzielnej dzielnicy o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, którą podkreślać będą obiekty o znacznej wysokości.

Najwyższa dominanta o wysokości od 10 do 14 kondygnacji (od 39 m do 60 m), zaprojektowana na terenie usług 1U, zaakcentuje ważne skrzyżowanie, którym jest rondo Starołęka. Dominanta ta wraz z przyległymi akcentami urbanistycznymi na terenach usług 2U (o wysokości do 10 kondygnacji i do 39 m) oraz 3U (o wysokości do 13 kondygnacji i do 46 m), przy bazowej wysokości zabudowy do 8 kondygnacji (do 34 m), wytworzy wzdłuż ul. Hetmańskiej i ul. Starołęckiej barierę akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wewnątrz obszaru planu. Druga dominanta o wysokości od 10 do 14 kondygnacji (od 35 m do 47 m), zlokalizowana na terenie 12MW-U, ma podkreślić otwartą przestrzeń na rozwidleniu ulic Starołęckiej i Romana Maya (w okolicy nieużywanej obecnie pętli tramwajowej Starołęka Mała), oraz przebieg nowej drogi łączącej te ulice, umożliwiającej włączenie ruchu z osiedli nadwarciańskich do tzw. ul. Nowej Romana Maya. Natomiast trzecia dominanta o wysokości od 10 do 14 kondygnacji (od 35 m do 47 m), znajdująca się na terenie 8MW-U, będzie stanowić

punkt orientacji w terenie, podkreślając lokalizację nowego parku oraz przecięcie drogi pieszej w układzie wschód-zachód z pobliską ul. Wagrowską. W celu zaakcentowania dodatkowych miejsc szczególnych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wyznaczono także akcenty urbanistyczne i lokalne przewyższenia, a jako ich uzupełnienie strefy podwyższonej zabudowy. Akcenty urbanistyczne mają na celu wyróżnić m.in. na terenie 4MW-U (do 11 kondygnacji) rozwidlenie ulic Starołęckiej i Romana Maya w sąsiedztwie nieużywanej pętli tramwajowej Starołęka Mała, na terenie 9MW-U (do 10 kondygnacji) lokalizację parku od strony ul. Wagrowskiej, na terenie 10MW-U (do 9 kondygnacji) nowe skrzyżowanie z ul. Wagrowską w pobliżu projektowanej szkoły w planie sąsiednim, na terenie 11MW-U (do 10 kondygnacji) bezpośrednie sąsiedztwo zaplanowanego centrum usługowego, na terenie 14MW-U (do 10 kondygnacji) nowe skrzyżowanie z ul. Starołęcką, a na terenie 23MW-U (do 7 kondygnacji) podkreślenie rozwidlenia parku linearnego w południowej części planu. Ponadto lokalne przewyższenia zabudowy zaprojektowano również na szczególnych terenach usług, tj. na terenie 6U (do 6 kondygnacji i do 26 m wysokości) na miejscu tzw. byłej kotłowni, tworzącym usługi w centrum osiedla, na terenach 8U i 9U (do 6 kondygnacji i do 26 m wysokości) w rejonie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a także na terenach 10U i 12U (do 7 kondygnacji i do 30 m wysokości), w rejonie planowanego węzła przesiadkowego wraz z pętlą i zajezdnią tramwajową.

W części północnej, wzdłuż ul. Starołęckiej oraz wzdłuż ul. Fortecznej plan określa wysokość zabudowy do 7 kondygnacji. W miarę zbliżania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług do osiedla domów jednorodzinnych tzw. Starołęki Małej przyjęto stopniowe obniżanie wysokości do 5 kondygnacji.

Tereny usług wydzielone w centralnej części planu, tj. usługi kultury i rozrywki, z dopuszczeniem usług oświaty, gastronomii lub sportu i rekreacji (5U), usługi sportu i rekreacji (US) oraz usługi edukacji (UE) wraz z terenami 4U i 6U, w pobliżu projektowanych terenów zieleni oraz terenu placu lub rynku (KOR), pozwolą na realizację lokalnej przestrzeni centrotwórczej i integracji społecznej, tj. lokalnego centrum usługowego, którego wykreowanie wskazuje Studium. Dodatkowo plan miejscowy wyznacza pierzeje usługowe w parterach budynków, uwzględnia istniejące usługi zdrowia (UZ) i publiczny parking Park & Ride (KO) oraz zabezpiecza tereny zieleni (ZP). Plan wyznacza także tereny pod infrastrukturę, tj. istniejącą stację elektroenergetyczną GPZ (IE) oraz nową lokalizację stacji gazowej (IG), umożliwiając relokację obecnej stacji, kolidującej z projektowaną tzw. ul. Nową Romana Maya. Projekt planu przewiduje również możliwość zaopatrzenia powstającej dzielnicy w ciepło pochodzące ze źródeł odnawialnych – geotermii lub pomp ciepła (PE).

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego. Plan wyznaczył m.in. linie zabudowy oraz strefy zieleni i rekreacji.

12. Plan w znacznej mierze, biorąc pod uwagę nową funkcję mieszkalną, uwzględnia istniejącą sieć drogową (w tym pomiędzy dotychczasowymi budynkami przemysłowymi w części północnej) oraz umożliwia jej połączenie z projektowaną drogą zbiorczą, tzw. ul. Nową Romana Maya w osi północ-południe. Wraz z nowo projektowanymi drogami w osi wschód-zachód pozwoli to na integrację powstających osiedli w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. w rejonie ul. Unii Lubelskiej oraz wzdłuż terenów nadwarciańskich. Plan określa również dla nowej zabudowy nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

Ze względu na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego (ul. Starołęcka i ul. Hetmańska) zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, w tym przede wszystkim tramwajowego. Ponadto w pobliżu południowej granicy planu znajduje się stacja kolejowa Poznań Starołęcka jako element trasy kolejowej Poznań – Kluczbork. W przypadku poszerzenia obszaru kolejowego w pobliżu granic planu, np. na potrzeby docelowego przebiegu kolei dużych prędkości, z przepisów nadrzędnych wynikać będzie konieczność uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego.

13. Linie rozgraniczające terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDR, 1-5KDZ, 1-4KD-L i 1-15KD-D, ustalono uwzględniając lokalizację jezdni wraz niezbędnymi elementami zagospodarowania pasa drogowego, w tym m.in. przeznaczonymi do ruchu pieszych, a także wynikającymi z sytuowania trasy transportu zbiorowego.

Podczas prac nad projektem planu została wykonana plansza układu komunikacyjnego. Wyznaczone na niej linie rozgraniczające umożliwiają lokalizację w terenach dróg publicznych takich elementów jak: jezdnie, chodniki, zatoki i przystanki autobusowe. Zapisy planu dopuszczają lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego.

14. Ustalenia planu, wraz z założeniami sąsiedniego obowiązującego planu dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A (uchwała Nr XCIX/1919/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2024 r.) oraz projektami planów w opracowaniu, tj. dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część B (uchwała w sprawie przystąpienia Nr LXXII/1338/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r.) oraz

w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część B, tworzą całościową koncepcję urbanistyczną dla wskazanego w obowiązującym Studium obszaru „Starołęka”, położonego w rejonie ulic: Hetmańskiej, Starołęckiej, Fortecznej, Romana Maya, Śliskiej i Wagrowskiej oraz doliny rzeki Warty. Zgodnie ze Studium dla tego obszaru wymagane jest:

- 1) uporządkowanie terenu, w tym poprzez przekształcenie funkcji produkcyjnych w funkcje mieszkalno-usługowe;
- 2) zaplanowanie powiązań funkcjonalnych, poprzez wykreowanie lokalnych przestrzeni ogólnodostępnych powiązanych systemem terenów zieleni;
- 3) wyznaczenie terenów zieleni urządzonej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 6 ha, w tym co najmniej 3 terenów o powierzchni każdego z nich nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym jednego jako uzupełnienia terenu zieleni urządzonej przy ulicy Wagrowskiej, w powiązaniu z systemem łączników zieleni;
- 4) zlokalizowanie usług oświaty, w tym szkoły podstawowej i co najmniej jednego przedszkola;
- 5) zapewnienie możliwości obsługi komunikacją zbiorową;
- 6) zapewnienie możliwości uzbrojenia terenu w niezbędne sieci infrastruktury technicznej i drogowej.

15. Zapisane w Studium wymagania dla obszaru „Starołęka” są realizowane w następujący sposób:

- 1) w miejsce terenów przemysłowych i poprzemysłowych wyznaczane są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług wraz z terenami zieleni, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) nowy układ dróg oraz ciągów pieszych i rowerowych, z wykorzystaniem terenów zieleni, tworzy system połączeń wszystkich terenów zabudowy, wykraczający także poza granice określone w Studium, tj. sięgający aż do ul. Unii Lubelskiej;
- 3) powierzchnia terenów zieleni urządzonej znacznie przekracza wymagane 6 ha, przy czym obowiązujący już plan dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A zapewnia ok. 3,5 ha terenów zieleni urządzonej (w tym jeden o powierzchni ponad 2 ha – zaczątek parku z wykorzystaniem istniejących zadrzewień wokół stawu zakładów Stomil). Natomiast projekt planu w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A wyznacza ok. 6,5 ha terenów zieleni urządzonej, w tym trzy o powierzchni ok. 1-2 ha, wykorzystując w dużej mierze istniejącą zielen. Jest to teren 3ZP w pobliżu ul. Wagrowskiej, stanowiący uzupełnienie terenu zieleni urządzonej wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu, a także tereny 7ZP i 14ZP

wykorzystujące porośnięte drzewami i krzewami nieczynne torowiska Średzkiej Kolei Powiatowej, tworząc tzw. park linearny. Wskazane parki łączą się ze sobą poprzez inne, mniejsze tereny zieleni, bądź poprzez przyuliczne układy rzędów drzew, szczególnie na wskazanych w Studium łącznikach zieleni. Ponadto w celu wytworzenia przyjaznych wnętrz urbanistycznych zaplanowano również strefy zieleni i rekreacji wewnątrz wielu kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

4) obowiązujący już plan dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A umożliwi lokalizację szkoły i przedszkola, natomiast założenia projektu planu w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A przewidują kolejny teren pod lokalizację usług edukacji, w tym przedszkola. Ponadto do wskazanego w Studium obszaru „Starołęka”, od strony wschodniej przylega duży teren, który w obowiązującym planie w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu został przeznaczony pod lokalizację szkoły;

5) podstawową obsługę komunikacją zbiorową zapewniają istniejące trasy tramwajowe w ciągu ulic: Starołęckiej, Hetmańskiej oraz Unii Lubelskiej. Wprowadzenie komunikacji autobusowej ułatwi natomiast zaprojektowany układ nowych dróg;

6) zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, w szczególności układ szlaków komunikacyjnych, umożliwi uzbrojenie obszaru w niezbędne sieci infrastruktury. Istotne znaczenie ma również układ terenów zieleni, ułatwiający organizację systemu retencji wód opadowych i roztopowych.

16. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan wskazuje ochronę śladu Średzkiej Kolei Powiatowej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 318 z dnia 8 sierpnia 1990 r. poprzez wyznaczenie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego z zachowaniem elementów torów lub zaznaczeniem ich lokalizacji w nawierzchni na terenach: 7ZP, 10ZP i 14ZP oraz zachowanie elementów torów lub zaznaczenie ich lokalizacji w nawierzchni na terenach: 5KDZ, 1KDL, 2KDL, 10KDD i 6KR. Ustala się także zachowanie figury chronionej planem (na terenie 13MW-U) oraz drzew chronionych planem. Natomiast dla wskazanych budynków chronionych planem wymaga się zachowanie wysokości zabudowy, kompozycji elewacji, kątów nachylenia połaci dachowych oraz historycznych detali architektonicznych, z dopuszczeniem ich odtworzenia i uzupełnienia. Ponadto dla powyższych budynków istnieje możliwość ich przebudowy, a na wybranych terenach także translokacji, zgodnie z liniami zabudowy, natomiast w przypadku kolizji z planowanym układem komunikacyjnym ich translokacji lub odtworzenia na wskazanych terenach sąsiednich.

17. Fragment planu obejmujący pas terenu wzdłuż ul. Starołęckiej o szerokości ok. 20 m położony jest na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi. W jego w zasięgu nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

18. Teren objęty planem położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych. Plan uwzględnia wymagania ochrony środowiska m.in. poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, zachowanie istniejących zadrzewień oraz drzew chronionych planem, wyznaczenie rzędów drzew, stref zieleni i rekreacji, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe oraz wprowadzenie zapisów w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych.

19. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan uwzględnia regulację istniejących i budowę nowych ulic w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalono ponadto odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji. Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan wymaga zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale również na poprawę komfortu życia oraz zapewnienie właściwej ochrony zdrowia użytkowników terenu i mieszkańców tej części miasta.

20. Plan wprowadza ustalenia zgodnie 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 planie wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy spełniające wymogi określone w zarządzeniu Nr 817/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.

21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala: zakaz lokalizacji budynków na terenach: ZP, KDR, KDZ, KDL, KDD, KR i KOR (z wyjątkiem toalet publicznych i budynków chronionych planem) oraz uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji budowli infrastruktury

technicznej, a także ograniczeń dostępu terenów dróg publicznych KDR i KDZ, wynikających z klasy drogi. Ponadto w zagospodarowaniu terenów plan ustala uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach terenów zamkniętych, a także ograniczeń wysokości wynikających z położenia w powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

22. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału na terenach: 2MW-U, 3MW-U, 8MW-U, 12MW-U, 15MW-U, 17MW-U, 20MW-U, 23MW-U, 1U, 4U, 5U, 6U, 7U, 9U, 10U, 11U, 13U, UZ, UE, US, PE, ZP, KO, KOR, IE i IG, celowo nie wskazano minimalnej szerokości frontu. Dla terenów tych ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających, a front działki budowlanej będzie tożsamy z linią rozgraniczającą, od której będzie odbywał się główny wjazd lub wejście na działkę. Ze względu na kształt i położenie wielu z wyżej wymienionych terenów front działki budowlanej będzie definiowany na etapie realizacji planu.

23. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów plan dopuszcza dla terenu PE, do czasu realizacji ustalonej planem drogi publicznej na terenie 3KDZ, dostęp do drogi publicznej na terenie 8KDD poprzez tereny: 3KDZ, 8ZP i 1MN-U. Zapewni to tymczasową obsługę komunikacyjną geotermii na terenie PE z istniejącej ul. Romana Maya, w sytuacji gdyby realizacja geotermii nastąpiła wcześniej niż budowa przyległej drogi publicznej 3KDZ (tzw. ul. Nowej Romana Maya).

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

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. Plan umożliwi bowiem rozwój infrastruktury technicznej.

26. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem po przystąpieniu do jego sporządzania, w ustawowym terminie, tj. do 18 listopada 2022 r., zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu zorganizowano dwa pozaustawowe spotkania z mieszkańcami oraz przedstawicielami rady osiedla poprzez platformę ZOOM. Spotkania te odbyły się 27 października 2022 r. i 25 września 2024 r. Materiały informacyjne przygotowane na potrzeby konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania (www.poznan.pl/konsultujemy) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

(www.mpu.pl). Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i dokładnie analizowane. W celu zachowania jawności w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

27. 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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. -103 814 000 zł, wynikający m.in. z kosztów wykupów gruntów i budynków na cele publiczne, budowy układu komunikacyjnego, budowy przedszkola oraz urządzenia i utrzymania terenów zieleni.

28. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

29. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 sierpnia do 19 września 2025 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 8 września 2025 r. Na tym etapie został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 3 października 2025 r., wpłynęły 22 pisma zawierające łącznie 54 uwagi. Prezydent Miasta Poznania 23 października 2025 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu 14 uwag, nieuwzględnieniu w części 7 uwag i nieuwzględnieniu 33 uwag. Sposób rozpatrzenia uwag i wynikający z niego zakres wprowadzonych zmian w projekcie planu nie wymagał przeprowadzenia ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, natomiast wymagał ponowienia procedury planistycznej w zakresie uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

30. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane ponowne uzgodnienie z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

31. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z załącznikami.

32. 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:

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

33. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A pozwoli na zagospodarowanie terenów przemysłowych, umożliwiając lokalizację nowej zabudowy wraz z kompleksową obsługą komunikacyjną. Ponadto wyznaczenie przestrzeni publicznych, w szczególności publicznych terenów zieleni urządzonej (1-14ZP), publicznego placu lub rynku (KOR), terenów pod publiczne usługi: edukacji, w tym przedszkole (UE), zdrowia, sportu i rekreacji oraz kultury, umożliwi realizację podstawowych centrów usługowych na potrzeby przyszłych mieszkańców. Powyższe działania spełniają zakres rewitalizacji obszaru planu, znajdującego się w zasięgu obszaru zdegradowanego, wyznaczonego na podstawie uchwały Nr XXXVIII/648/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania, a wskazanego również w Studium. Ponadto wraz z obowiązującymi w sąsiedztwie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tj. planem dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A oraz planem w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu (uchwała Nr XI/156/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 14 maja 2019 r.), przedmiotowy plan dopełni proces tworzenia nowej dzielnicy mieszkaniowej na Starołęce.

34. Wejście w życie planu stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu wyłącznie zgodnie z planem.

35. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.