

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu sporządzony został na podstawie uchwały Nr XCIX/1917/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2024 r.
2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w śródmiejskiej części Poznania i stanowi część historycznego układu urbanistycznego Winograd. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, często o wysokich walorach architektonicznych i historycznych, w tym szczególnie zespół domów studenckich zrealizowanych w 1956 r.
3. Powierzchnia planu wynosi około 20,3 ha, a jego granice przebiegają pomiędzy ulicami: Owsianą, Słowiańską, Zagonową i Winogrody.
4. Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na:
 - petycję Pani Haliny Owsiannej – Radnej Miasta Poznania i Radnej Osiedla Stare Winogrody, z dnia 19.12.2023 r. do Prezydenta Miasta Poznania oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków,
 - wniosek w formie projektu uchwały Rady Miasta Poznania, złożonego w Biurze Rady Miasta Poznania przez Pana Pawła Matuszaka – Radnego Miasta Poznania,
 - na potrzebę objęcia ochroną planistyczną budynków Domów Studenckich przed rozbiórką oraz niekontrolowaną przebudową lub zmianą sposobu zagospodarowania.
5. Ustalenia planu miejscowego zgodne są ze „Strategią Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), która wskazuje 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,
 - rozwijania w Poznaniu zróżnicowanej, silnej i nowoczesnej gospodarki,
 - uczynienie Poznania „zielonym” ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport,
 - zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter.
6. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają zapisów nieobowiązującego już „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, określone zostały następujące kierunki przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MW/MN**), dla których określa się:
 - wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - uzupełniający kierunek przeznaczenia – zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - wysokość budynków – zabudowa niska dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niska lub średniowysoka dla zabudowy wielorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizowania zabudowy wyższej, w przypadku gdy wynika to z przeprowadzonych analiz,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol **MW**), dla których określa się:
 - wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - uzupełniający kierunek przeznaczenia – zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - wysokość budynków – zabudowa niska lub średniowysoka dla zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizowania zabudowy wyższej, w przypadku gdy wynika to z przeprowadzonych analiz,
- drogi główne (symbol **kdGP**),
- drogi zbiorcze (symbol **kdZ**),
- drogi lokalne istotne dla układu drogowego, w tym transportu zbiorowego (symbol **kdL**).

Ponadto w granicy opracowania planu miejscowego obowiązujące Studium wskazuje:

- orientacyjną lokalizację łączników zieleni,
- przebieg torowiska kierunkowych tras tramwajowych.

7. W trakcie procedury planistycznej uchwalono Plan ogólny miasta Poznania (uchwała Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r.), w związku z którym dokonano korekt w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu jest zgodny z Planem ogólnym miasta Poznania w zakresie art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania”, będącej załącznikiem do uchwały w sprawie aktualności Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XCVIII/1894/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r.). Analiza ta, w propozycjach do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych podkreśla konieczność dążenia do uchwalenia możliwie największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów, w kontekście możliwości finansowych Miasta. Jednocześnie w perspektywie najbliższych lat należy dążyć do rozwoju miasta opartego na następujących założeniach:

- miasta zielono-błękitnej sieci, którego mieszkańcy posiadają dostęp do terenów zieleni,
 - miasta mozaiki, czyli miastem wielu funkcji, które łączą się i mieszają ze sobą minimalizując wzajemne kolizje,
 - miasta dogodnego transportu, m.in. poprzez zabezpieczanie korytarzy służących rozwojowi podstawowego systemu dróg, nowych tras tramwajowych i węzłów przesiadkowych oraz zabezpieczania przebiegu głównych tras pieszych i rowerowych,
 - miasta krótkich odległości, w którym zaspokajanie codziennych potrzeb mieszkańców możliwe jest w ich bliskim otoczeniu, bez konieczności przemieszczania się komunikacją indywidualną,
 - powrotu do miasta, czyli reurbanizacji i koncentrowania procesów odnowy i rewitalizacji.
9. Obszar znajdujący się w granicach opracowania planu miejscowego charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą urbanistyczną, która obejmuje zarówno zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną a także tereny przeznaczone pod zabudowę usługową. Zabudowa ta posiada w znacznej części wysokie walory architektoniczne i objęta jest ochroną konserwatorską. Należy również wspomnieć o założeniu Osiedla Domów Studenckich, zrealizowanego w 1956 r. Na obszarze objętym planem znajdują się także miejskie skwery, zielen osiedlowa oraz przyuliczna. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta, wskazano tereny pod realizację nowej zabudowy, która swoim przeznaczeniem i kubaturą odpowiadać będzie zabudowie sąsiadującej.
10. W planie miejscowym ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez wyznaczenie: terenu zieleni urządzonej, przeznaczonego pod lokalizację parku publicznego, strefy zieleni, orientacyjnej lokalizacji rzędów drzew oraz wskazano drzewa chronione planem, co pozwala zachować istniejącą zielen oraz postuluje wprowadzenie nowych nasadzeń w formie szpalerów drzew podkreślających kompozycję urbanistyczną i pełniących funkcje izolacyjne.
11. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają przebieg istniejących dróg oraz planowane poszerzenie ul. Starowiejskiej. Uwzględniają również lokalizację istniejącej kładki pieszej, oraz wskazują orientacyjną lokalizacja ciągów pieszych.
12. Plan miejscowy zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów: linii rozgraniczających, linii zabudowy, funkcji oraz parametrów zabudowy. Przyjęte w planie założenia utrzymują

istniejące funkcje i zagospodarowanie terenów, umożliwiając w pojedynczych przypadkach zmianę funkcji lub rozbudowę budynków.

13. Plan ustala granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznego parku – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren **ZP**.
14. Na obszarze objętym planem wprowadzono szereg ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - wyznaczono strefę ochrony układu urbanistycznego, w której ustala się zachowanie układu zabudowy osiedla akademickiego wraz z towarzyszącą zielenią,
 - wyznaczono dwa obszary obserwacji archeologicznej,
 - wskazano budynki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków oraz wyznaczono budynki chronione planem, których ochrona polega na zachowaniu wysokości sytuowania gzymsów, kąta nachylenia połaci dachowych, elewacji frontowych i kompozycji elewacji budynku wraz z detalami architektonicznymi, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania tych budynków.
15. Plan miejscowy w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchni na terenach: dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej i komunikacji pieszej.
16. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku plan ustala zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu odpowiednio dla przeznaczenia danego terenu, a w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana będzie taka zabudowa, odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach.
17. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz 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. Plan dopuszcza również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Obecnie obszar planu zaopatrzonej jest w niezbędne do funkcjonowania istniejącej i projektowanej zabudowy sieci infrastruktury. Konieczne uzupełnienia wiążą się z ewentualną modernizacją sieci, co dopuszczono w zapisach planu. Jednocześnie plan zabezpiecza przebieg m.in. takich elementów infrastruktury jak monitoring i telekomunikacja. Dodatkowo na terenie planu wyznaczono teren elektroenergetyki (IE), dla którego przewidziano możliwość zabudowy 100% działki budowlanej oraz dopuszczono rezygnację z wymogu zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wyjątkami przewidzianymi przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

18. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalając m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania terenów: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KPP, KP i KOP** w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, z uwzględnieniem lokalizacji tras dla pieszych, tras dla rowerów, tras autobusowych i trasy tramwajowej. Uwzględniono w nim także ustalenia w zakresie zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów i dla samochodów, w tym udział procentowy stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
19. Plan miejscowy wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy dopuszczające stosowanie i przekraczanie linii zabudowy poprzez takie elementy budynków jak: pochylnie lub urządzenia przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia zawarte w planie spełniają wymogi określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania Nr 17/2018/P z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania.
20. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby dla wprowadzenia ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
21. 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. Dla większości terenów wyznaczonych w planie określono również minimalne powierzchnie działek budowlanych. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.
22. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 24 maja 2024 r. do 17 czerwca 2024 r. zebrane zostały wnioski do planu. W ramach I etapu konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano spotkanie z mieszkańcami, na którym przedstawiono granice planu, powody przystąpienia do jego sporządzenia oraz udzielono instrukcji o sposobie składania wniosków.
23. W trakcie zbierania wniosków oraz I etapu konsultacji społecznych użytkownicy nieruchomości położonych w granicach planu oraz inni zainteresowani złożyli 35 pism zawierających łącznie 91 wniosków do planu. Wnioski przedstawione przez mieszkańców oraz jednostki miejskie dotyczyły m.in.:
 - zachowania budynków i założenia urbanistycznego osiedla akademickiego,
 - zachowania charakteru dzielnicy, funkcji i parametrów istniejącej zabudowy,
 - zachowania istniejącej zieleni niskiej i wysokiej,
 - powiększenia terenu usługowego przy istniejącym salonie samochodowym, zrealizowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej na miejscu zabudowy substandardowej (pawilonów),

- zachowania istniejącego układu komunikacyjnego i wprowadzenia ścieżek pieszych, rowerowych oraz umożliwienia funkcjonowania komunikacji publicznej,
 - zagadnień infrastrukturalnych.
24. W ramach procedury planistycznej zorganizowano także spotkanie z mieszkańcami równoległe z etapem opiniowania wewnętrznego. W trakcie spotkania przedstawiono wstępny projekt planu, do którego zainteresowane osoby mogły się odnieść składając opinię. Łącznie wpłynęły 23 pisma. Złożone opinie dotyczyły korekt projektu w zakresie:
- wyznaczonych funkcji, parametrów i linii zabudowy na pojedynczych terenach,
 - zagadnień dotyczących infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego,
 - zagadnień konserwatorskich dotyczących stanowisk archeologicznych i ochrony budynków akademików.
25. 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.
26. Projekt planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w terminie od 15 września 2025 r. do 15 października 2025 r. został przedstawiony do zaopiniowania i uzgadniania. Projekt planu miejscowego uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, a następnie został skierowany do konsultacji społecznych.
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 „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykazała w okresie 10-letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 5 400 000 zł. Głównym kosztem związanym z realizacją planu miejscowego będzie wykup nieruchomości i rozbiórka budynków związana z poszerzeniem ul. Starowiejskiej, budowa układu komunikacyjnego. Natomiast za zysk odpowiadać będzie przychód ze sprzedaży gruntów miejskich pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi oraz parking.
28. Od 28 listopada 2025 r. do 29 grudnia 2025 r. trwały konsultacje społeczne projektu planu miejscowego wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”, w ramach których można było składać uwagi. Spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie rozwiązań odbyło się 8 grudnia 2025 r., a dnia 11 grudnia 2025 r. zorganizowano dyżur projektanta. W ustawowym terminie wpłynęło 11 pism (w tym 4 pisma o tej samej treści) zawierających łącznie 35 uwag. Prezydent

Miasta Poznania 23 stycznia 2026 r. uwzględnił 7 uwag, nie uwzględnił w części 9 uwag, a 19 uwag odrzucił w całości.

29. Uwzględnienie uwag wymagało dokonania ponownego uzgodnienia projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.