

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXII/579/IX/2026
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 17 marca 2026 r.

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

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu (zwany dalej „planem”) 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 planem przystąpiono z uwagi na:
 - petycję pani Haliny Owsiannej – radnej Miasta Poznania i radnej Osiedla Stare Winogrody – z dnia 19 grudnia 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,
 - potrzebę objęcia ochroną planistyczną budynków domów studenckich przed rozbiórką oraz niekontrolowaną przebudową lub zmianą sposobu zagospodarowania.
5. Ustalenia planu uwzględniają politykę przestrzenną określoną w „Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2040+”, przyjętej uchwałą Nr XXXI/565/IX/2026 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2026 r.
6. Plan był procedowany w trakcie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętego uchwałą Nr

LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. Ustalenia planu nie naruszają zapisów nieobowiązującego już Studium.

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 czym dokonano korekt w projekcie planu. Obecnie plan jest zgodny z Planem ogólnym miasta Poznania w zakresie wynikającym z art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. W Planie ogólnym miasta Poznania dla tego terenu wyznaczono:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefę usługową (SU),
- strefę infrastrukturalną (SI),
- strefę zieleni i rekreacji (SN),
- strefę komunikacyjną (SK).

Wyznaczone w planie tereny są zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref.

9. Sporządzenie planu 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.). W analizie, w propozycjach do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych podkreśla się 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 mają dostęp do terenów zieleni,
- miasta mozaiki, czyli miasta 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.

10. 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 wielorodzinna oraz usługowa ma w znacznej części wysokie walory architektoniczne, czego przykładem jest założenie osiedla domów studenckich, zrealizowane w 1956 r. Na obszarze objętym planem znajdują się też miejskie skwery, zieleń osiedlowa oraz zieleń przyuliczna. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta wskazano tereny pod realizację nowej zabudowy, która swoim przeznaczeniem i kubaturą odpowiadać będzie zabudowie sąsiadującej.

11. Ustalenia planu uwzględniają przebieg istniejących dróg oraz planowane poszerzenie ul. Starowiejskiej i ul. Dożynkowej. Wskazują też lokalizację istniejącej kładki pieszej oraz orientacyjną lokalizację ciągów pieszych.

12. Plan 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 uzupełnienie ukształtowanej struktury urbanistycznej.

13. W pracach nad planem przyjęto potrzebę zrównoważonego rozwoju jako jedno z założeń leżących u podstaw projektowania. W jego ramach starano się utworzyć przestrzeń z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz funkcjonowania podstawowych procesów przyrodniczych, a także zachowaniem walorów przyrodniczych przestrzeni, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społeczności. Wymóg zrównoważonego rozwoju został w planie spełniony m.in. poprzez ustalenie – w takim stopniu, w jakim było to możliwe – odpowiedniej proporcji terenów zabudowy do terenów zieleni, przy uwzględnieniu charakteru tego obszaru, w tym poprzez zachowanie istniejących drzew, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń zastępczych.

14. Plan uwzględnia walory architektoniczne poprzez ustalenie:

- parametrów zabudowy dla poszczególnych terenów, linii zabudowy, w tym zasad dotyczących jej przekroczeń,
- zakazu lokalizacji urządzeń teletechnicznych na elewacjach budynków w sposób widoczny od strony dróg publicznych,
- szczegółowych zasad zachowania elewacji budynków w gminnej ewidencji zabytków lub chronionych planem.

Walory krajobrazowe terenu objętego planem są chronione m.in. poprzez wyznaczenie elementów kompozycji takich jak szpalery drzew i strefy zieleni.

15. W planie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez wyznaczenie: terenu zieleni urządzonej, przeznaczonego pod lokalizację parku publicznego, stref zieleni i orientacyjnej lokalizacji rzędów drzew. Wskazano drzewa chronione planem, co pozwala zachować istniejącą zieleń oraz wprowadzić nowe nasadzenia w formie szpalerów drzew podkreślających kompozycję urbanistyczną i pełniących funkcje izolacyjne. Określono również sposób gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, dopuszczając lokalizację budowli lub urządzeń służących do ich magazynowania oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych. Przyjęte w planie rozwiązania zmniejszają podatność na zmiany klimatu.

16. 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.

17. Plan spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz 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. Ponadto plan ustala zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew wzdłuż części dróg publicznych, udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych do zabudowy oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

18. Wyznaczając poszczególne tereny pod zabudowę w planie uwzględniono efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, wynikające z możliwości wykorzystania pełnego wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną i drogową.

19. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem uwzględniono strukturę i prawo własności. Na obszarze planu struktura własności jest zróżnicowana. Część

działek stanowi własność prywatną lub spółek handlowych, jednakże występują również nieruchomości będące własnością Miasta Poznania lub Skarbu Państwa.

20. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone przez właściwe organy wojskowe we wnioskach i uzgodnieniach złożonych do planu.

21. 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 zaopatrzony 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.

22. Na obszarze objętym planem nie występują zakłady zwiększonego lub dużego ryzyka, co zostało potwierdzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, w związku z czym nie było konieczne wprowadzanie ustaleń w zakresie zapobiegania poważnym awariom i ograniczaniu ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

23. Biorąc pod uwagę potrzeby interesu publicznego plan ustala granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznego parku – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren **ZP**.

24. Plan 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.

25. 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.

26. Plan ustala w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji 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.

27. 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, które wymagałyby zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

28. W celu wyważenia interesów prywatnego i publicznego zastosowano rozwiązania planistyczne, które umożliwią najefektywniejszą realizację interesu publicznego przy możliwie najmniejszej ingerencji w interes prywatny. Przyjęto zasadę minimalizowania ingerencji w sferę praw i wolności jednostki, jednak w taki sposób, aby jednocześnie możliwa była prawidłowa realizacja interesu publicznego.

29. W zakresie przeznaczenia terenów wskazano tereny pod zabudowę jednorodziną i wielorodzinną, usługi, publiczny park, układ drogowy oraz infrastrukturę techniczną. Zabudowa jednorodzinna stanowi w większości zabudowę niską do 12,0 m, z pojedynczymi wyjątkami sięgającymi do 14,0 m. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług wzdłuż ul. Winogrady wyznaczono maksymalną wysokość 16,0 m, a wzdłuż ul. Słowiańskiej 21,0 m. Dodatkowo umożliwiono przekształcenie istniejącego salonu samochodowego na terenie 7MW-U oraz uzupełnienie zabudowy na terenie 9MW-U. We wnętrzu projektowanego układu urbanistycznego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie przekracza 21,0 m, z wyłączeniem jednego z domów studenckich, na którym przewidziano zachowanie akcentu architektonicznego do wysokości maksymalnie 23,0 m.

30. Wskazując tereny przeznaczone pod realizację nowej zabudowy kierowano się koniecznością uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, dążąc do minimalizowania

transportochłonności układu przestrzennego oraz umożliwiając mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Szczególną rolę odgrywają w tym zakresie wyznaczone w orientacyjny sposób ciągi piesze oraz przejścia bramowe, które znacząco skracają dystans do przystanków publicznego transportu zbiorowego.

31. Plan zapewnia również rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, takie jak wyznaczone tereny komunikacji pieszo-rowerowej i pieszej, strefa lokalizacji kładki pieszej, a także wskazane na rysunku planu orientacyjne lokalizacje ciągów pieszych, które w trakcie przeprowadzonej inwentaryzacji zostały zidentyfikowane jako istotne z punktu widzenia mieszkańców tego obszaru.

32. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 24 maja 2024 r. do 17 czerwca 2024 r., zebrane zostały wnioski do planu. Podczas opracowywania projektu planu odbył się I etap konsultacji społecznych rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej. Zorganizowano spotkanie z mieszkańcami, na którym przedstawiono granice planu, powody przystąpienia do jego sporządzenia oraz udzielono instrukcji o sposobie składania wniosków.

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w terminie od 15 września 2025 r. do 15 października 2025 r. został przedstawiony do zaopiniowania i uzgadniania. Uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, a następnie został skierowany do konsultacji społecznych.

37. 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 będzie wykup nieruchomości i rozbiórka budynków związana z poszerzeniem ul. Starowiejskiej oraz budowa układu komunikacyjnego. Natomiast za zysk odpowiadać będzie przychód ze sprzedaży gruntów miejskich pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi oraz parking.

38. Od 28 listopada 2025 r. do 29 grudnia 2025 r. trwały konsultacje społeczne projektu planu 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 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, 9 nie uwzględnił w części, a 19 odrzucił w całości.

39. Uwzględnienie uwag nie wymagało przeprowadzenia kolejnych konsultacji społecznych a jedynie dokonania ponownego uzgodnienia projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

40. Załącznik nr 3 do uchwały utworzony w postaci elektronicznej, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje następujące dane przestrzenne:

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

41. Wejście w życie planu umożliwi:

- ochronę układu urbanistycznego osiedla domów studenckich przed przekształceniem,
- ustalenie zasad ochrony wybranych budynków,
- ochronę istniejącej zieleni osiedlowej i wyznaczenie publicznego parku,
- regulację pasa drogowego i umożliwienie rozbudowy ul. Starowiejskiej,
- ustalenie funkcji terenów oraz parametrów zabudowy i uzupełnienie luki w zabudowie ul. Słowiańskiej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz