

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia ...**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Botanicznej w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 63 ha. Położony jest w północno-zachodniej części Poznania, ograniczony ulicami św. Wawrzyńca, Stefana Żeromskiego, Jana Henryka Dąbrowskiego.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXXXII/1492/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Botanicznej w Poznaniu.
3. Do planu przystąpiono z uwagi na wniosek Rady Osiedla Ogrody, osoby fizycznej oraz Stowarzyszenia Mieszkańców Ulicy Miłej, aby zabezpieczyć tereny przed ekspansywną zabudową deweloperską, a także zachować i chronić zwarty kompleks zabudowy o jednolitym charakterze.
4. Dla niewielkiego fragmentu obszaru objętego planem miejscowym obowiązywały: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B” w Poznaniu (uchwała Nr L/909/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 6 lipca 2021 r.), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „BRAMA ZACHODNIA” w Poznaniu (uchwała Nr LXXV/1033/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 6 lipca 2010 r.), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Świętego Wawrzyńca i Polskiej w Poznaniu (uchwała Nr XX/257/VI/2011 z dnia 8 listopada 2011 r.).
5. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest poprawa ładu funkcjonalno-przestrzennego dzielnicy, która zostanie częściowo uzupełniona nową zabudową, wynikającą z przekształcenia terenów poprzemysłowych. Tereny te wymagają kompleksowego zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego oraz ochrony

sąsiedztwa dawnej dzielnicy willowej, wskazanej jako strefa ochrony konserwatorskiej. W strefie tej plan chroni wille miejskie, w tym budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, poprzez oznaczenie ich jako budynki chronione planem. Plan umożliwi rozwój zabudowy w sposób kontrolowany, poprzez odpowiednią skalę zabudowy, przy maksymalnym uwzględnieniu ochrony zieleni i utrzymaniu funkcji usługowych tworzących lokalne centrum.

6. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2040+” przyjętej uchwałą Nr XXXI/565/IX/2026 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2026 r.
7. Część procedury planistycznej odbywała się 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 projektu planu miejscowego nie naruszały zapisów dotychczasowo obowiązującego Studium.
8. W trakcie procedury planistycznej uchwalono Plan ogólny miasta Poznania, przyjęty uchwałą Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Botanicznej w Poznaniu jest zgodny z Planem Ogólnym miasta Poznania w zakresie art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. Sporządzenie miejscowego planu jest zgodne 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 uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.
10. Teren objęty granicą planu charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. Skutkiem dokonania wyważenia interesów prywatnego i publicznego było zastosowanie rozwiązań planistycznych, 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.
11. W północno-wschodniej części planu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w południowo-wschodniej części występuje zabudowa jednorodzinna bądź wielorodzinna o charakterze willi miejskich, a także obiekty handlowo-usługowe. W części zachodniej

terenu zlokalizowane są: Ogród Botaniczny Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, wydział Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu, Technikum Energetyczne im. Henryka Zygalskiego w Poznaniu oraz niewielkie obiekty usługowe.

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

Głównym założeniem planu jest ustalenie sposobu ukształtowania nowej formy zabudowy i układu komunikacyjnego do obsługi powstałych kwartałów zabudowy, z zachowaniem istniejącej zabudowy oraz uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i konserwatorskich.

W planie wyznaczono, w części wschodniej, tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), usług (U) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U). Uwzględniono w ramach tej części tereny zieleni urządzonej (ZP), które mogą stanowić funkcję skwerów oraz parków kieszonkowych towarzyszących zabudowie. W części zachodniej uwzględnia się istniejący Ogród Botaniczny w ramach terenu zieleni urządzonej (1ZP), a także teren usług nauki (UN) i teren usług edukacji – szkoły ponadpodstawowej (UEO). W ramach terenów z możliwością zabudowy wprowadza się strefy – obniżonej i podwyższonej zabudowy. Strefy te umożliwiają stopniowe zwiększanie wysokości zabudowy, nawiązując w bezpośrednim sąsiedztwie do zabudowy jednorodzinnej i pozwalają na utworzenie bądź utrzymanie bariery akustycznej dla wnętrza terenu poprzez wyższą zabudowę wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Do planu wprowadzono strefy zieleni. Ustalono dla nich zasady zagospodarowania zielenią, taką jak drzewa i krzewy z wykorzystaniem istniejącej zieleni, nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, garaży podziemnych (z wyjątkiem terenów 1MW i 2MW) oraz dojazdów (z wyjątkiem terenów 5MW-U, 1U, UN).

Dzięki szczegółowo określonym liniom zabudowy oraz liniom rozgraniczającym w planie stworzono czytelny układ przestrzenny.

12. W pracach nad planem miejscowym przyjęto potrzebę zrównoważonego rozwoju jako jedno z założeń leżących u podstaw projektowania, w ramach którego starano się wykształcić 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.

13. Plan uwzględnia istniejącą sieć drogową, wyznaczając nowe połączenie z ul. Stefana Żeromskiego na przedłużeniu ul. Zofii Nałkowskiej poprzez teren drogi lokalnej (2KDL), a także zlikwidowano istniejące powiązanie drogowe ul. Michała Kajki z ul. Stefana Żeromskiego. Dodatkowo wskazano teren drogi lokalnej (3KDL), umożliwiając połączenie publiczne z ul. Zofii Nałkowskiej do ul. Św. Wawrzyńca.

Dla nowej zabudowy plan określa również nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Ze względu na położenie obszaru planu w otoczeniu ulic układu podstawowego (ul. J. H. Dąbrowskiego i S. Żeromskiego), zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego, w tym przede wszystkim tramwajowego.

14. Linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDR, KDR-KKK, KDZ, KDL i KDD ustalono uwzględniając: lokalizację jezdni wraz niezbędnymi elementami zagospodarowania pasa drogowego, w tym m.in. przeznaczonymi do prowadzenia ruchu pieszych, a także wynikającymi z lokalizacji trasy transportu zbiorowego.

Podczas prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wykonana plansza układu komunikacyjnego. Wyznaczone na niej linie rozgraniczające umożliwiają lokalizację w terenach dróg publicznych takich elementów jak: jezdni, chodników, zatok i przystanków autobusowych. Zapisy planu dopuszczają lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego.

15. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę:

- 1) Ogrodu Botanicznego Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, zachowując główne ścieżki i osie założenia, część ogrodzenia z bramą główną od strony ul. Dąbrowskiego oraz teren alpinarium im. Aleksandra Łukasiewicza,
- 2) alei lipowej i szpaleru klonowego przy ul. Botanicznej, poprzez nakaz zachowania drzew oraz ochronę geometrii i nawierzchni ulicy,

a także wskazuje strefy ochrony konserwatorskiej poprzez zachowanie historycznego układu zabudowy willowej wraz z ogrodami oraz historycznego układu zabudowy zespołu zagrody bamberskiej. Ponadto uwzględnia się stanowiska archeologiczne wraz z obszarem obserwacji archeologicznej w ramach terenów 1ZP, 1KDD, 1KDR, KKK, a także budynki chronione planem i budynek wpisany do rejestru zabytków oraz zachowuje się cokolwiek figury Matki Boskiej.

16. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym chronionych gruntów rolnych. W planie wskazano natomiast fragment terenu leśnego, w ramach którego ustala się prowadzenie gospodarki leśnej.

Ponadto w planie uwzględniono zachowanie pomnika przyrody – głazu narzutowego, a także ochronę alei lipowej i szpaleru klonowego wraz z drogą w pasie drogowym drogi gminnej przy ul. Botanicznej, wpisanych do rejestru zabytków pod nr 1197/Wlkp/A z 05.08.2024 r.

17. 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. Uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym także potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu, poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy, zachowanie istniejących drzew i krzewów, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń, przy czym w odniesieniu do drzew i krzewów na terenie 1ZP – Ogród Botaniczny Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu – obowiązują przepisy odrębne, właściwe dla funkcjonowania ogrodów botanicznych. Wprowadzono nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, zapisy w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych. Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustalono zapewnienie 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 mieszkańców i użytkowników terenu, oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

18. Teren objęty planem położony jest częściowo na obszarze jednostki krajobrazu priorytetowego „Poznań – zachodni klin zieleni” (nr 2261), wskazanej na rysunku planu, zgodnie z „Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego”.

19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala: zakaz lokalizacji budynków na terenach: 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP (z uwzględnieniem budynków toalet publicznych), KDR, KDR-KKK, KDZ, KDL, KDD, KR i KP oraz uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, uwzględniono również strefę bezpiecznej eksploatacji kabli zabudowanych w kanalizacji teletechnicznej, z uwagi na występowanie podziemnego urządzenia teleinformatycznego, a także ograniczeń dostępu terenów do dróg publicznych KDR i KDZ (wynikających z klasy drogi).

Ponadto w zagospodarowaniu terenów plan ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica oraz lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, a także z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego i granicach terenów zamkniętych.

20. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalając m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania terenów: KDR, KDZ, KDL, KDD, KR, KP i KDR-KKK, w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym (z uwzględnieniem lokalizacji tras dla pieszych, tras dla rowerów, tras autobusowych i trasy tramwajowej). Plan miejscowy zawiera 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.

21. 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.

22. 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę potrzeby 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.

23. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, jak również potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.
24. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym miejskie konsultacje społeczne odbyły się dwuetapowo. Po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 2 do 23 czerwca 2023 r. zebrane zostały wnioski do planu. Drugie konsultacje społeczne, rozszerzające udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, rozpoczęto spotkaniem informacyjnym 27 marca 2025 r. i trwały do 11 kwietnia 2025 r. Materiały informacyjne przygotowane na potrzeby konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania ([www.poznan.pl/konsultujemy](http://www.poznan.pl/konsultujemy)) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej ([www.mpu.pl](http://www.mpu.pl)), a spotkanie z mieszkańcami odbyło się poprzez platformę ZOOM. W celu zachowania jawności procedury planistycznej zainteresowani mieli podczas niej prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i dokładnie analizowane.
25. 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 na poziomie ok. – 8 599 200 zł, wynikający m.in. z kosztów wykupów terenów pod drogi publiczne, budowy układu komunikacyjnego oraz urządzenie i utrzymanie zieleni.
26. 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. W wyniku opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w uchwale uległy zmianie zapisy dotyczące zespołu

zagrody bamberskiej, objętej strefą ochrony konserwatorskiej. Projekt planu ponownie uzgodniono z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

27. Plan miejscowy wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 stycznia do 13 lutego 2026 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 22 stycznia 2026 r. Na tym etapie został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – [www.mpu.pl](http://www.mpu.pl). W ustawowym terminie, tj. do 27 lutego 2026 r., wpłynęło 214 pism, zawierających łącznie 464 uwagi, które przyporządkowano do 171 zagadnień. Prezydent Miasta Poznania 19 marca 2026 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu 21 zagadnień, nieuwzględnieniu w części 45 zagadnień i nieuwzględnieniu 103 zagadnień, natomiast 2 zagadnienia nie zawierały uwag. Sposób rozpatrzenia uwag i wynikający z niego zakres zmian wprowadzonych do projektu planu, wymagał dokonania ponownego uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków, a następnie przeprowadzenia ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
28. W wyniku wprowadzonych zmian, skierowano projekt planu do ponownego uzgodnienia przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu uzyskał stosowne uzgodnienie postanowieniem nr 35/2026 Miejskiego Konserwatora Zabytków z 14 kwietnia 2026 r.
29. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Botanicznej w Poznaniu stworzy ramy dla zachowania istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej w sposób zrównoważony, przy jednoczesnym uwzględnieniu ochrony dziedzictwa kulturowego, walorów historycznych oraz obszarów zieleni. 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.
30. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.