UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIX/710/IX/2026
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 września 2026 r.

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

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 63 ha. Jest położony w północno-zachodniej części Poznania oraz ograniczony ulicami św. Wawrzyńca, Stefana Żeromskiego i Jana Henryka Dąbrowskiego.
2. Sporządzenie planu 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 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 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 planu jest poprawa ładu funkcjonalno-przestrzennego dzielnicy, która zostanie częściowo uzupełniona nową zabudową wynikającą z przekształcenia terenów poprzemysłowych. Wymagają one 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.

Umożliwi on rozwój zabudowy w sposób kontrolowany poprzez odpowiednią skalę zabudowy, przy maksymalnym uwzględnieniu ochrony zieleni i utrzymaniu funkcji usługowych tworzących lokalne centrum.

6. Ustalenia planu wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2040+" przyjętą 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 nie naruszały zapisów obowiązującego wówczas 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 obecnie zgodny z „Planem ogólnym miasta Poznania" w zakresie art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Sporządzenie 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 ich uchwalenia, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

10. Teren objęty granicami planu charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. 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 ochrona interesu publicznego.

11. W północno-wschodniej części planu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast w południowo-wschodniej występuje zabudowa jednorodzinna bądź wielorodzinna o charakterze willi miejskich, a także znajdują się obiekty handlowo-usługowe. W części zachodniej 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, zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, jak i walorami ekonomicznymi przestrzeni.

Głównym założeniem planu jest ustalenie sposobu ukształtowania nowej formy zabudowy i układu komunikacyjnego do obsługi jej powstałych kwartałów, 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),
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 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 wzięto pod uwagę istniejący Ogród Botaniczny w ramach terenu zieleni urządzonej (1ZP), a także teren usług nauki (UN) i teren usług edukacji – szkoły ponadpodstawowej (UEO). W ramach obszarów z możliwością zabudowy wprowadza się strefy – obniżonej i podwyższonej zabudowy. Umożliwiają one stopniowe zwiększanie wysokości przez nawiązanie 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, wprowadzono 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 wzięto pod uwagę potrzebę zrównoważonego rozwoju jako jedno z założeń leżących u podstaw projektowania. W jego ramach starano się wykształcić przestrzeń z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz funkcjonowania podstawowych procesów przyrodniczych. Zadbano także o utrzymanie 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. Podtrzymano charakter tego obszaru m.in. 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). Zlikwidowano także 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 (ulic Jana Henryka Dąbrowskiego i Stefana 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 planu została wykonana plansza układu komunikacyjnego. Wyznaczone na niej linie rozgraniczające umożliwiają lokalizację w terenach dróg publicznych, 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:

- Ogrodu Botanicznego Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, z zachowaniem głównych ścieżek i osi założenia, części ogrodzenia z bramą główną od strony ul. Jana Henryka Dąbrowskiego oraz terenu alpinarium im. Aleksandra Łukasiewicza,
- alei lipowej i szpaleru klonowego przy ul. Botanicznej, poprzez nakaz zachowania drzew oraz ochronę geometrii i nawierzchni ulicy.

Wskazuje także 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 cokół figury Matki Boskiej.

16. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami cennymi przyrodniczo, w tym chronionych gruntów rolnych. Wskazano w nim natomiast fragment terenu leśnego, w ramach którego ustala się prowadzenie gospodarki leśnej.

Ponadto w planie wzięto pod uwagę zachowanie pomnika przyrody – głazu narzutowego, a także ochronę alei lipowej i szpaleru klonowego wraz z drogą w pasie drogi gminnej przy ul. Botanicznej, wpisanych do rejestru zabytków pod nr 1197/Wlkp/A z 5 sierpnia 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. Wzięto pod uwagę wymagania ochrony środowiska, w tym potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu, poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem tych 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. 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 im w tej części miasta właściwą ochronę zdrowia.

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 wzięcie pod uwagę 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, dla rowerów, autobusowych i trasy tramwajowej). Zawiera także ustalenia w zakresie zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów i 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 planie 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 te związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

24. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem 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) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (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 urządzenia i utrzymania zieleni.

26. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 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 jego projekt został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. 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 i nieuwzględnieniu 103. Spośród 214 otrzymanych pism dwa nie zawierały żadnych uwag. Sposób rozpatrzenia uwag i wynikający z niego zakres zmian wprowadzonych do projektu planu wymagały 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. Uzyskał on stosowne uzgodnienie postanowieniem nr 35/2026 Miejskiego Konserwatora Zabytków z 14 kwietnia 2026 r.

29. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko" został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia do 15 maja 2026 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 5 maja 2026 r. Na tym etapie został on również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. W ustawowym terminie, tj. do 29 maja 2026 r., wpłynęło 117 pism zawierających łącznie 316 uwag. Prezydent Miasta Poznania 18 czerwca 2026 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu 5 zagadnień, nieuwzględnieniu w części 48 zagadnień i nieuwzględnieniu 14 zagadnień. Spośród 117 otrzymanych pism jedno nie zawierało żadnych uwag. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał przeprowadzenia ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

30. Wejście w życie planu umożliwi zachowanie istniejącej zabudowy oraz realizację 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.

31.W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.