UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XL/747/IX/2026
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Osiedle Stefana Batorego – część północna" w Poznaniu.**

1. Obszar objęty uchwałą zajmuje powierzchnię ok. 35,5 ha. Położony jest w północnej części Poznania, na Piątkowie, pomiędzy ulicami H. Opieńskiego, T. Szeligowskiego i Umultowską. Jego północna granica przebiega wzdłuż terenu kolejowego.
2. Sporządzenie planu wywołane zostało uchwałą Nr LVIII/1071/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Osiedle Stefana Batorego – część północna" w Poznaniu.
3. Do opracowania planu przystąpiono z uwagi na wnioski: Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, mieszkańców Piątkowa będących radnymi Osiedla Stefana Batorego przy Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Zarządu Osiedla Piątkowo (uchwała Rady Osiedla nr IV/20/V/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r.). Wnioskodawcy postulowali o:
- zachowanie i utrzymanie ładu przestrzennego w stanie niepogorszonym,
- przeciwdziałanie problemom wynikającym z dogęszczania zabudowy wielorodzinnej oraz niedostatecznej infrastruktury,
- przeciwdziałanie przeznaczeniu działek nr 189/57, 158/6 i 157/5, na których położony jest wielkopowierzchniowy kompleks handlowy wraz z parkingami, pod zabudowę wielorodzinną, w szczególności – w drodze decyzji o warunkach zabudowy – z obawy o kształtowanie nowej zabudowy niezharmonizowanej z otoczeniem.
4. Na obszarze opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5. Plan uwzględnia 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.), w tym położenie jego fragmentu w obrębie klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta.

6. Część procedury opracowania planu została przeprowadzona podczas obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania", przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 roku. Ustalenia projektu planu nie naruszały zapisów tego 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.) obowiązujący od 14 stycznia 2026 r. Przygotowywany plan jest zgodny z tym dokumentem w zakresie wynikającym z art. 20 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Plan uwzględnia wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania" (uchwała Nr XCVIII/1894/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r.), w której w propozycjach do wieloletniego programu sporządzania planów podkreśla się konieczność dążenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych ich uchwalenia w kontekście możliwości finansowych Miasta.
9. Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę i prawo własności. W jego granicach znajdują się grunty Miasta Poznania, spółdzielni, spółek handlowych oraz prywatne. Rozwiązania przestrzenne wprowadzono po uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych oraz wyników analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Skutkiem 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 zadbać o interes publiczny. Dla prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego konieczne było wyznaczenie terenów usług, które wskazane zostały z udziałem gruntów prywatnych. Ponadto niezbędne było zapewnienie mieszkańcom odpowiedniej powierzchni terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych, co osiągnięto poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, które zostały przewidziane na gruntach prywatnych.
Dodatkowo plan ustala granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny: **ZP**, **1U** i **2KP**.
10. Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania z niego określone zostały w planie na podstawie m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń ówcześnie obowiązującego studium, analiz stanu władania nieruchomościami, zebranych wniosków oraz zgłaszanych

opinii, postulatów i uwag. Realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla z dominującym udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z poszanowaniem zasad ochrony środowiska. Opracowany plan zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

11. W granicach opracowania znajdują się głównie grunty zabudowane i zurbanizowane oraz tereny komunikacji – fragmenty ulic H. Opieńskiego i Umultowskiej. Zlokalizowana jest tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości 4-7 kondygnacji, a także usługowa (m.in. usługi zdrowia, handlu, biurowe, gastronomiczne i inne). W północnej części obszaru znajduje się kompleks leśny, a w jego sąsiedztwie funkcjonuje teren sportu. W granicach opracowania występuje znaczny udział trenów zieleni osiedlowej, są obiekty rekreacyjne i place zabaw. W południowo-zachodniej części znajduje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, który został zbudowany ponad 20 lat temu, wraz z parkingami na około 800 samochodów. Zgodnie z typologią centrów handlowych opartą na kryterium ich generacji należy go zakwalifikować do obiektów I generacji. Analiza dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (sporządzona na potrzeby opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania" z 2023 r.) wykazała, że centra handlowe I generacji zdekapitalizowały się i zaczynają znikać z przestrzeni polskich miast. Monofunkcyjne centra handlowe ustępują miejsca obiektom i przestrzeniom zróżnicowanym funkcjonalnie, w których handel współistnieje z funkcją biurową, rekreacyjną, kulturalną, gastronomiczną, mieszkaniową (np. handel występuje na parterze budynku, a pozostałe jego poziomy stanowią mieszkania), a zagospodarowanie terenu aranżuje się w sposób zachęcający ludzi do przebywania w tej przestrzeni.

12. Przyjęta w planie kompozycja urbanistyczno-architektoniczna obejmuje utrzymanie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **(1–19MW)** oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)**. Ustalono również utrzymanie i możliwość rozbudowy istniejącego terenu usług (**2U**), zachowanie terenu usług sportu i rekreacji **(US)** oraz terenów lasów **(1-2L)**. Wskazano istniejące tereny elektroenergetyki **(1-6IE)**. Uzupełnienie struktury urbanistycznej wymagało ustalenia zasad i parametrów zagospodarowania dla znajdujących się w granicach opracowania pól inwestycyjnych, w szczególności dla terenu położonego w południowo-zachodniej części obszaru, przy węźle komunikacyjnym. Znajduje się tam wielkopowierzchniowy kompleks handlowy oraz parking naziemny. Wyznaczono tam nowy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, lub usług handlu

wielkopowierzchniowego (**MW-U-UW)** z obligatoryjną lokalizacją usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 4000 m^2 oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**MW-U)** z obligatoryjną lokalizacją usług w parterach budynków, we wskazanych miejscach. Określono również strefy zieleni osiedlowej. Wskazano teren usług **(1U)**, gdzie ustalono lokalizację budynku edukacji, przedszkola, żłobka, klubu dziecięcego, innych funkcji opiekuńczo-wychowawczych, kultury, zdrowia lub pomocy społecznej. Na styku istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej i nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych przewidziano tereny zieleni urządzonej (**1ZP** i **2ZP)**. W bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczono również teren usług lub parkingu, z możliwością lokalizacji budynku usługowego lub parkingu naziemnego **(U-KOP)**. Obszar opracowania obejmuje tereny istniejącego układu dróg publicznych – zbiorczych (**1KDZ** i **2KDZ)**, komunikacji drogowej wewnętrznej **(1-3KR)**, parkingów **(1-3KOP)**, garaży **(KOG)** oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej (**1-3KP**). Parametry projektowanych terenów określono tak, aby stanowiły kontynuację obecnego zagospodarowania. W planie zastosowano zróżnicowany normatyw parkingowy dla terenów o różnym dostępie do przystanków tramwajowych, ponieważ w granicach opracowania zlokalizowane są zarówno obiekty, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m, jak i usytuowane poza tym zasięgiem.

13. W pracach nad planem 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. Zaplanowano także 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. Uwzględniono charakter tego obszaru m.in. poprzez zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew i krzewów (a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, z wyłączeniem drzew chronionych planem). W przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń. Określono też zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia.

14. W planie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na całym obszarze opracowania wprowadzono zapis o uwzględnieniu w zagospodarowaniu szczególnych

wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie lasu. Wyznaczono tereny lasu **1L** i **2L**, dla których ustalono prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Prezydenta Miasta Poznania określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów. Ponadto, biorąc pod uwagę ideę zrównoważonego rozwoju, na styku istniejących terenów zabudowy i terenów przeznaczonych pod inwestycję zaprojektowano tereny zieleni urządzonej **1ZP** i **2ZP**, o łącznej powierzchni ok. 8500 m^2. Ze względu na charakter planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska i przyrody poprzez m.in. nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Ustalono ochronę istniejących drzew, ze szczególnym uwzględnieniem rzędów drzew i drzew chronionych planem, wskazanych na rysunku. Wyznaczono strefy zieleni osiedlowej, w celu ochrony istniejącej zieleni. Wprowadzono zapisy w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych. Ustalono także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

15. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach planu zakazuje się lokalizacji usług zamieszkania zbiorowego, wolnostojących nadziemnych garaży, z wyłączeniem terenu **KOG**, stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **ZP** oraz w strefach zieleni osiedlowej, tymczasowych obiektów budowlanych (z określonymi wyjątkami), stacji paliw, myjni, lakierni, stacji kontroli pojazdów, blacharni oraz warsztatów samochodowych. Zakazana została lokalizacja nowych napowietrznych budowli infrastruktury technicznej. Lokalizacja kondygnacji podziemnych jest dopuszczona z wyjątkiem terenów dróg publicznych, terenów **ZP** i **L**. Poprzez wprowadzenie zakazów lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń prowadzenie nowych inwestycji zgodnie z planem powinno docelowo pozytywnie kształtować przestrzeń i współtworzyć harmonijny krajobraz miasta. Zapisy planu dopuszczają powstanie plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw, obiektów związanych z urządzaniem imprez okolicznościowych, ogródków gastronomicznych na terenach: **MW**, **MW-U**, **MW-U-UW** i **U-KOP** i stróżówek na terenach **KOP**. Przyjęty sposób zagospodarowania podnosi walory architektoniczne obszaru, przez co plan będzie miał bezpośredni wpływ na poprawę jakości przestrzeni.

16. Ustalenia planu uwzględniają przebieg istniejących dróg. Dopuszczają również możliwość lokalizacji obiektów inżynierskich, elementów zagospodarowania pasa drogowego, ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych. Gwarantują dostęp poszczególnych terenów do dróg publicznych, co pozwoli na właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego oraz zapewni

dostęp do publicznego transportu zbiorowego otaczającego obszar opracowania, w tym tras tramwajowych. Dzięki temu publiczny transport zbiorowy będzie maksymalne wykorzystany, zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju. Linie rozgraniczające tereny uwzględniają również planowaną przebudowę ul. Umultowskiej, budowę tunelu pod torami kolejowymi, wykonanie ronda na skrzyżowaniu ulic H. Opieńskiego i Umultowskiej oraz przebieg planowanych ciągów rowerowych.

Plan ma bezpośredni wpływ na transformację monofunkcyjnej struktury urbanistycznej centrum handlowego i wykreowanie wielofunkcyjnej przestrzeni z lokalnym centrum usług i obligatoryjną lokalizacją obiektu handlu wielkopowierzchniowego, a także zabudową mieszkaniową wielorodzinną uzupełnioną zielenią. Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego przy skrzyżowaniu ulic H. Opieńskiego i T. Szeligowskiego minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego. W związku z tym przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni.

17. Obszary objęte planem nie wymagają ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

18. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także w celu zabezpieczenia potrzeb pieszych, na terenach dróg dopuszczono lokalizację elementów umożliwiających uspokojenie ruchu. Plan dopuszcza roboty budowlane w zakresie budowli infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego. Ustala konieczność powiązania budowli infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienia do nich dostępu, m.in. do sieci: wodociągowej (dostarczenie odpowiedniej ilości i jakości wody), energetycznej oraz kanalizacyjnej. Plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem tych dopuszczonych ustaleniami planu, co ma zapobiegać poważnym awariom i ograniczać ich skutki dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

19. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania terenów komunikacji w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przebiegu jezdni oraz tras dla pieszych. Określa minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i stanowisk dla rowerów, a także dopuszczenie lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, powiązanie ich z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu oraz zachowanie ciągłości powiązań w granicach planu. W planie ustalono także dopuszczenie robót budowlanych w zakresie

budowli infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

20. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan umożliwia zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach.

21. W sprawie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (na podstawie odrębnych przepisów), terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa plan ustala uwzględnienie ograniczeń i wymogów wynikających z położenia na obszarze jednostki krajobrazu priorytetowego „Poznań – Żurawiniec i Las Umultowski" (nr 2176). Obszar opracowania znajduje się w całości w granicach udokumentowanych złóż kopalin (złoże węgla brunatnego „Naramowice" nr 769 kat. D), co zostało uwzględnione. Na rysunku planu wskazano zasięg szczególnych wymagań i ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Fragment istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie **2MW** zlokalizowany jest w tym zasięgu. W związku z tym linie zabudowy na tym terenie przebiegają w jego zasięgu. Plan uwzględnia ograniczenia wynikające z przebiegu pasa ochronnego linii radiowych oraz z lokalizacji budowli infrastruktury technicznej. Ustala się w nim również zakaz lokalizacji budynków na terenach: **KDZ**, **KP**, **KR**, **KOP**, **ZP** i **L**.

22. Na terenie objętym planem, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych, znajdują się grunty leśne, które na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych podlegają ochronie polegającej m.in. na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne. Są to działki nr: 131/ 3 i 143/3, ark. 17, obr. 53, które zostały wskazane jako teren lasu **1L** oraz część działki 3/1, ark. 16, obr. 50, oznaczona jako teren lasu **2L**. Natomiast fragment działki 3/1, ark. 16, obr. 50, z uwagi na uwzględnienie w planie koncepcji „Projektu przebudowy ul. Umultowskiej na odcinku od ul. Opieńskiego do ul. Krygowskiego wraz z budową wiaduktu w ciągu linii kolejowej 395", zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Dróg Miejskich, zgłoszonym na etapie tzw. opiniowania wewnętrznego projektu planu, wskazany został jako teren drogi zbiorczej **2KDZ**. Stosownie do wymogów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, plan uzyskał zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, pod teren drogi zbiorczej (**2KDZ**) – decyzja nr DR-I.7151.8.2026 z dn. 9.04.2026 r.

23. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez wyznaczenie szerokości i przebiegu dróg oraz określenie parametrów obiektów budowlanych,

przy uwzględnieniu przepisów z zakresu budownictwa minimalizujących bariery architektoniczne i umożliwiających oraz ułatwiających dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wzięto w nim pod uwagę potrzeby tych osób poprzez spełnienie wymogów określonych w zarządzeniu Nr 817/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania. Przy ustalaniu docelowego przebiegu dróg osiedlowych oraz wyznaczaniu minimalnego normatywu parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wzięto pod uwagę również potrzeby osób niepełnosprawnych.

24. Stosownie do stanowiska Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu, wyrażonego na etapie zbierania wniosków, w uchwale wprowadzono zapis o uwzględnieniu w zagospodarowaniu szczególnych wymagań i ograniczeń wynikających ze strefy bezpiecznej eksploatacji, niemniejszej niż 0,5 m od osi wojskowej teletechnicznej linii kablowej. Zatem plan uwzględnia potrzeby dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa.

25. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości. Umożliwia on wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające tereny, czy też nieprzekraczalne linie zabudowy gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

26. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie, tj. od 7 czerwca 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. zebrane zostały wnioski do planu. W ramach konsultacji społecznych, rozszerzających udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w czasie opracowywania projektu planu zorganizowano dwa spotkania na platformie Zoom, spotkanie z przedstawicielami jednostek pomocniczych miasta – rad osiedli oraz z przedstawicielami Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także spotkanie konsultacyjne w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 8, Osiedle B. Śmiałego 107 w Poznaniu. W trakcie zbierania wniosków i opinii wpłynęło wiele pism, w których zgłaszano głównie sprzeciw wobec nowej zabudowy mieszkaniowej na działkach nr: 189/57, 158/6 i 157/5. Część postulatów dotyczyła funkcji i parametrów ewentualnej nowej zabudowy. Zgłaszano również potrzebę zabezpieczenia na przedmiotowym terenie funkcji usług, w szczególności obiektu handlu wielkopowierzchniowego, a także usług społecznych, zdrowia i edukacji. Podnoszono postulaty dotyczące regulacji w zakresie

rozwiązań parkingowych i terenów zieleni. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski i opinie zostały przeanalizowane i odpowiednio rozpatrzone.

27. 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.

28. W ramach procedury planistycznej sporządzona została „Prognoza oddziaływania na środowisko", która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

29. Przeprowadzona została również analiza wpływu planu na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Poznania, która wykazała w okresie 10-letnim ujemny wynik finansowy na poziomie **-** 51 433 200 zł. Głównymi kosztami związanymi z realizacją planu będą przebudowa układu komunikacyjnego ul. Umultowskiej, wykupy gruntów na cele publiczne oraz odszkodowania.

30. Stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Wprowadzono korekty wynikające z opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie dotyczącym weryfikacji przyjętych wysokości zabudowy (podanych w metrach) z uwagi na dopuszczone lub wymagane lokalizowanie usług na terenie **MW-U-UW**, w szczególności usług handlu wielkopowierzchniowego.

31. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko" został wyłożony do publicznego wglądu od 5 do 26 czerwca 2026 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz udostępniony na stronie internetowej – www.mpu.pl. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 18 czerwca 2026 r. W ustawowym terminie, tj. do 10 lipca 2026 r., wpłynęło 76 pism (w tym jedno podpisane przez 3529 osób), zawierających łącznie 223 uwagi, które przyporządkowano do 48 zagadnień. Prezydent Miasta Poznania 30 lipca 2026 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu 7 zagadnień, nieuwzględnieniu w części 6 zagadnień i nieuwzględnieniu 35 zagadnień. Sposób rozpatrzenia uwag nie skutkował koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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 3 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. Opracowanie planu pozwoli na:
- realizację kierunków miejskiej polityki przestrzennej,
- wytworzenie przestrzeni wielofunkcyjnej z lokalnym centrum usług oraz zielenią w miejscu monofunkcyjnego obiektu handlowego,
- określenie zasad zagospodarowania uwzględniających istniejący kontekst przestrzenny oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- ochronę terenów zieleni, w tym zieleni osiedlowej,
- wydawanie decyzji administracyjnych precyzyjnie określających sposób zagospodarowania przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.
34. W związku z powyższym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Osiedle Stefana Batorego – część północna” w Poznaniu należy uznać za zasadne.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz