

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

ANALIZA
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru „Stary Rynek i ulica Wrocławska” w Poznaniu
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Poznania

Dyrektor
mgr inż. arch. Elżbieta Janus
członek ZOIU nr Z-303

Kierownik obszaru Z1
mgr inż. arch. Małgorzata Kędziora
członek ZOIU nr Z-302

Projektant prowadzący
mgr Jędrzej Cesar
członek ZOIU nr Z-503

Opracowanie
mgr Adrian Taratajcio
Mirosława Pabel

Poznań, sierpień 2011 r.

Spis treści

Nr rozdziału	Tytuł rozdziału	Strona
I.	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Stary Rynek i ulica Wrocławska” w Poznaniu.	3
II.	Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Stary Rynek i ulica Wrocławska” w Poznaniu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.	8
III.	Podsumowanie.	9
IV.	Załączniki: 1. Proponowane granice mpzp. 2. Ortofotomapa obszaru proponowanego do objęcia mpzp. 3. Fragment „Studium ...” dla obszaru analizowanego - kierunki. 4. Legenda do rysunku „Studium ...”. 5. Proponowana granica mpzp na tle obowiązujących i opracowywanych mpzp. 6. Struktura własności terenów analizowanego obszaru.	

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek i ulica Wrocławska” w Poznaniu.

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek i ulica Wrocławska” w Poznaniu.
2. Analizowany obszar o powierzchni 2,26 ha, położony jest w centrum miasta Poznania, w obrębie obszaru staromiejskiego, a jego granica przebiega po pierzejach kamienic zlokalizowanych na obrzeżach Starym Rynku i wzdłuż ulicy Wrocławskiej, obejmując zabudowę śródmrynkową (zał. nr 1).
3. Sporządzona analiza jest wynikiem podjętej przez grupę Radnych Miasta Poznania, inicjatywy przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Rynku i ulicę Wrocławską. Granice proponowanego obszaru zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały. W uzasadnieniu do projektu uchwały podkreślono konieczność zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Staromiejski”, obowiązującego od 2002 r. *„Praktyka stosowania tego planu wskazuje, iż powinien zostać zmodyfikowany w części dotyczącej niektórych zasad umieszczania ogródków gastronomicznych na Starym Rynku i przyległych ulicach. Na potrzebę tego rodzaju regulacji wskazują właściciele staromiejskich lokali gastronomicznych. Nowy plan miejscowy pozwoli wprowadzić stałe i przejrzyste zasady dotyczące ustawiania ogródków na Starym Rynku. Zmiana dotychczasowego planu jest również niezbędna dla proponowanego przekształcenia ulicy Wrocławskiej w deptak. Obowiązujące aktualnie przepisy planu miejscowego znacząco ograniczają możliwość umieszczania ogródków gastronomicznych na ulicy Wrocławskiej oraz ewentualnej przebudowy jej nawierzchni”*.
4. Analizowany teren znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską - jest to zespół urbanistyczno-architektoniczny rynku wraz z kompleksem budynków jak ratusz, odwach, domki budnicze, pałac Działyńskich, kamienice obrzeżne oraz studnia Prozerpiny i figura św. Jana Nepomucena (A195), oraz zespół urbanistyczno - architektoniczny miasta lokacyjnego w obrębie murów miejskich, wraz z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi oraz kamienicami (Nr A225). Ponadto jest fragmentem obszaru objętego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Poznań - historyczny zespół miasta”.

5. Sytuacja planistyczno - prawna:

Analizowany teren znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Staromiejski” w Poznaniu (uchwała RMP Nr XCIII/1055/III/2002 z dnia 9 lipca 2002 roku).

W sąsiedztwie analizowanego obszaru:

1) obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) „Teren w rejonie ulic Za Bramką i Wszystkich Świętych” w Poznaniu (uchwała RMP Nr XXXIII/321/V/2008 z dnia 26 lutego 2008 roku),
- b) „Podgórna - Plac Bernardyński” w Poznaniu (uchwała RMP Nr LXI/641/IV/2005 z dnia 18 stycznia 2005 roku),
- c) „Plac Kolegiacki - ulica Wodna” w Poznaniu (uchwała RMP Nr VIII/63/VI/2011 z dnia 22 marca 2011 roku),
- d) „U zbiegu ulic Szkolnej i Paderewskiego” w Poznaniu (uchwała RMP Nr LXXX/1203/V/2010 z dnia 9 listopada 2010 roku);

2) trwają prace planistyczne nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu (uchwała RMP LXXX/1208/V/2010 z dnia 9 listopada 2010 roku),
- b) „Szkolna - Kozia - Wrocławska” w Poznania (uchwała RMP LXVI/904/V/2010 z dnia 12 stycznia 2010 roku).

6. Zapisy dla analizowanego obszaru w obowiązującym mpzp „Obszar Staromiejski” ustalają m.in.:

1) dla płyty Starego Rynku - **teren OsB040/Ka12**:

- a) w zakresie podstawowych funkcji terenów: na wskazanym terenie ustala się obowiązek utrzymania i/lub wprowadzenia tylko elementów systemu komunikacji miejskiej, w tym urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, niezbędnych dla funkcjonowania: placu miejskiego i/lub ulicy wyłącznie ruchu pieszego,
- b) w zakresie szczegółowych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenów wymaga się utrzymania istniejących w chwili uchwalenia planu, parametrów przekroju poprzecznego ulicy lub placu,
- c) zabronione jest lokalizowanie oraz budowa i rozbudowa:
 - wszelkiego rodzaju stałych pawilonów i kiosków,
 - tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem przewidzianych pozostałymi ustaleniami planu,

- wszelkich tablic i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wyjątkiem przewidzianych pozostałymi ustaleniami planu,
- d) dopuszcza się lokalizowanie, budowę i rozbudowę:
- obiektów małej architektury,
 - sezonowych ogródków gastronomicznych oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami (jarmarki, kiermasze, koncerty),
 - urządzeń oraz tablic reklamowych i informacyjnych dopuszczonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej,
- e) ustala się wymagania dotyczące lokalizacji na terenach ulic i placów urządzeń związanych z handlem i usługami:
- ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane tylko bezpośrednio przy lokalach gastronomicznych, poza powierzchnią chodnika, z posadzką na jego poziomie, z zastrzeżeniem, że w pasie terenu między ulicą Woźną a Wielką obowiązuje całkowity zakaz ich lokalizacji,
 - szerokość ogródka gastronomicznego nie może przekroczyć szerokości budynku w którym znajduje się lokal, a jego głębokość nie może przekroczyć 6,5 m;
- 2) dla zabudowy śródmiejscowej - tereny: **OsA078/Uab3, OsA079/Uz2, OsA088/Uz1**, na wskazanym terenie ustala się obowiązek utrzymania i/lub wprowadzenia funkcji usługowych: kultury; reprezentacyjnych administracji publicznej;
- 3) dla zabudowy śródmiejscowej - teren **OsA086/Mp1**:
- a) na wskazanym terenie ustala się obowiązek utrzymania i/lub wprowadzenia tylko: mieszkania oraz, jako towarzyszących, funkcji wymienionych w planie, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa pomieszczeń przeznaczonych i użytkowanych na cele mieszkaniowe, we wszystkich budynkach usytuowanych na działce nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni całkowitej budynków z wyłączeniem kondygnacji podziemnych,
- b) dopuszcza się realizację tylko funkcji:
- administracji publicznej i organizacji wyższej użyteczności,
 - handlu, gastronomii, biur i rzemiosła usługowego; dalsze ograniczenie funkcji jest konieczne, jeżeli wynika z ustaleń planu dotyczących wymaganych pierzei usługowo-handlowych,
- c) pierzeja usługowo-handlowa "B" o szczegółowo ustalonych funkcjach - pierzeja z frontami lokali usługowo-handlowych, które należy obowiązkowo sytuować w parterach budynków: dopuszcza się tylko następujące funkcje lokali: gastronomia, stowarzyszenia wyższej użyteczności, muzea, galerie sztuki, sceny kameralne, obsługa turystów oraz handlowe: apteki, księgarnie, antykwariaty, sklepy perfumeryjne, jubilerskie, galanterijne, z wyrobami artystycznymi;

- 4) dla zabudowy śródmiejskiej - teren **OsA092/Ra1**:
- a) na wskazanym terenie ustala się obowiązek wprowadzenia i/lub utrzymania zespołu funkcjonalnego obejmującego tylko: funkcje usługowe jakie ustalono planem dla wymaganych pierzei usługowo-handlowych, również powyżej parterów budynków, oraz ulice wyłącznie ruchu pieszego,
 - b) pierzeja usługowo-handlowa "B" o szczegółowo ustalonych funkcjach - pierzeja z frontami lokali usługowo-handlowych, które należy obowiązkowo sytuować w parterach budynków; dopuszcza się tylko następujące funkcje lokali: gastronomia, stowarzyszenia wyższej użyteczności, muzea, galerie sztuki, sceny kameralne, obsługa turystów oraz handlowe: apteki, księgarnie, antykwariaty, sklepy perfumeryjne, jubilerskie, galanterijne, z wyrobami artystycznymi;
- 5) dla ulicy Wrocławskiej - tereny **OsB046/Ka13, OsB058/Ka13, OsB065/Ka13, OsB069/Ka5, OsB072/Ka4**:
- a) na wskazanym terenie ustala się obowiązek utrzymania i/lub wprowadzenia tylko elementów systemu komunikacji miejskiej, w tym urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, niezbędnych dla funkcjonowania ulicy wyłącznie ruchu pieszego,
 - b) z uwagi na funkcje komunikacyjne - na wskazanym odcinku ulicy muszą być zapewnione w pierwszej kolejności optymalne, z punktu widzenia potrzeb i wygody przechodniów, warunki ruchu pieszego; dostęp tylko pojazdów alarmowych w akcji, pojazdów porządkowych w określonych dniach i godzinach, dostawczych pojazdów samochodowych w określonych godzinach, oznakowanych pojazdów osobowych mieszkańców, które nie mają prawa parkować na terenach publicznych, pojazdów z jednorazowym zezwoleniem, oraz rowerów i wózków inwalidzkich,
 - c) zabrania się wszelkiego rodzaju stałych pawilonów i kiosków,
 - d) dopuszcza się sezonowe ogródki gastronomiczne oraz tymczasowe obiekty związane z okazjonalnymi imprezami (jarmarki, kiermasze, koncerty),
 - e) ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane tylko bezpośrednio przy lokalach gastronomicznych, tylko na powierzchni chodnika; szerokość ogródka gastronomicznego nie może przekroczyć szerokości budynku w którym znajduje się lokal,
 - f) nawierzchnie ulic, placów itd. muszą być wykonane z kamienia. Poszczególne odcinki ulic, zawarte między skrzyżowaniami, muszą mieć jednorodną nawierzchnię wykonaną na podstawie całościowego projektu,

- g) latarnie, rozmównice telefoniczne, słupy ogłoszeniowe, tablice adresowe ulic i budynków, hydranty, kosze muszą być wykonane wg wzorów obowiązujących dla całego obszaru planu,
 - h) wszystkie składowe i wyposażenie ogródków gastronomicznych muszą być wykonane wyłącznie z materiałów naturalnych (bez tworzyw sztucznych); ogródki gastronomiczne należy realizować bez kiosków, z ogrodzeniami ażurowymi i zadaszeniami stolików w formie markiz i parasoli; składowe i wyposażenie ogródków gastronomicznych nie mogą być nośnikami reklam, mogą zawierać informacje obejmujące: logo i nazwę lokalu oraz nazwiska właścicieli; przyłącza infrastruktury technicznej do ogródków gastronomicznych nie mogą być prowadzone nad powierzchnią i na powierzchni posadzki ulicy/placu.
7. Na potrzeby powyższego opracowania wykonano dodatkowe badania przestrzeni Starego Rynku i ulicy Wrocławskiej w oparciu o:
- a) wizje w terenie;
 - b) sporządzoną dokumentację fotograficzną;
 - c) inwentaryzację istniejących ogródków gastronomicznych na Starym Rynku.
8. Przeprowadzone badania wykazały, że:
- 1) ogródki gastronomiczne na płycie Starego Rynku lokalizowane są na ogół zgodnie z ustaleniami planu „Obszar Staromiejski”. Wyjątek stanowi pas terenu między ulicą Wielką a Woźną, gdzie obecne tam ogródki gastronomiczne usytuowano mimo zakazów w obowiązującym planie. Teren między ulicą Wielką a Woźną, znajduje się w strefie wzmożonej intensywności ruchu turystycznego: wejście główne do ratusza, domki budnicze, pomniki, fontanny. Ponadto istnieje tu możliwość wglądu z poziomu chodnika na fasadę fary, zamykającej widok od strony południowej. W godzinach południowych występuje wyjątkowo intensywne nasilenie ruchu pieszego, związanego z ekspozycją koziółków poznańskich. Także podczas okazjonalnych imprez, w sąsiedztwie wejścia do ratusza, lokalizowana jest często scena dodatkowo grupująca tłumy. Inną kwestią jest lokalizacja na płycie Starego Rynku, ogródków gastronomicznych powiązanych z lokalami gastronomicznymi zlokalizowanymi w obiektach niezgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) zapisy obowiązującego mpzp pozwalają zamienić ulicę Wrocławską w deptak (ulica wyłącznie ruchu pieszego) bez oczekiwania na sporządzenie mpzp;
 - 3) należy też zwrócić uwagę na korzystne dla ładu przestrzennego zapisy obowiązującego planu „Obszaru Staromiejskiego”:
 - a) stymulujące rozwój funkcji gastronomicznych w pierzejach Starego Rynku, m.in. poprzez zapis: *„ogrodki gastronomiczne mogą być lokalizowane tylko bezpośrednio*

- przy lokalach gastronomicznych*” - likwidacja takiego zapisu może spowodować wprowadzanie funkcji, które nie wpłyną na ożywienie i atrakcyjność Starego Rynku,
- b) nakazujące odsunięcie ogródków od pierzei budynków, które umożliwia podziwianie elewacji kamienic i ochronę przed ich ewentualnymi zniszczeniami.

II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Stary Rynek i ulica Wrocławska” w Poznaniu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania¹.

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzono analizę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Stary Rynek i ulica Wrocławska” w Poznaniu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.
2. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania analizowany obszar należy do strefy **A - Centrum Miasta**, która obejmuje teren **UMsw** - tereny zabudowy śródmiejskiej, zwartej, średniowysokiej o funkcji: usługowej, centrotwórczej i ogólnomiejskiej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. „Studium...” zakłada m.in. kształtowanie obszaru strefy centralnej i Starego Miasta jako ważnych miejsc tożsamości i identyfikacji przestrzeni miasta, poprzez:
 - 1) ochronę wartościowego zainwestowania;
 - 2) intensyfikację funkcji centrotwórczych;
 - 3) zwiększenie atrakcyjności usług:
 - a) utrzymanie i koncentracja atrakcyjnych usług wzdłuż ważnych przestrzeni publicznych (w szczególności na terenie Starego Miasta, wzdłuż Ringu Stubben),
 - b) poszerzenie stref dla ruchu pieszego, min. wskazanie ulic o dominacji handlu, jako ulic o priorytecie dla ruchu pieszego,
 - c) poprawa dostępności komunikacyjnej.
4. Przeprowadzona analiza pozwala na stwierdzenie, że przewidywane rozwiązania są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

¹ Uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.

III. Podsumowanie

1. Radni Miasta Poznania, widzą konieczność zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Staromiejski”, obowiązującego od 2002 r. w zakresie:
 - *„wprowadzenia stałych i przejrzystych zasady dotyczących ustawiania ogródków na Starym Rynku”,*
 - *„proponowanego przekształcenia ulicy Wrocławskiej w deptak”,*
 - *„obowiązujących aktualnie przepisów planu miejscowego znacząco ograniczających możliwość umieszczania ogródków gastronomicznych na ulicy Wrocławskiej oraz ewentualnej przebudowy jej nawierzchni”.*
2. Obowiązujący mpzp „Obszar Staromiejski” zawiera szereg precyzyjnych ustaleń określających m.in. zasady lokalizacji ogródków gastronomicznych oraz zapisy umożliwiające zamianę ulicy Wrocławskiej w deptak. Okres czasu, który upłynął od daty uchwalenia planu, powoduje, że można zastanowić się nad ich aktualnością, a także przedyskutować obowiązujące na wnioskowanym obszarze ustalenia.
3. Przystąpienie do prac nad sporządzeniem mpzp, zgodnie z intencją Radnych, w granicach obejmujących Stary Rynek i ulicę Wrocławską, pozwoli m.in. na zdefiniowanie zasad:
 - a) lokalizacji ogródków gastronomicznych oraz ich parametrów;
 - b) rozmieszczenia nośników informacji w tym reklam, bowiem obowiązujący plan nie określa ich, tylko odwołuje się do sporządzenia innego dokumentu: *„dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz tablic reklamowych i informacyjnych dopuszczonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej.”;*
 - c) sytuowania obiektów tymczasowych, okazjonalnych i stałych w tym straganów oraz pawilonów,
 - d) kształtowania przestrzeni publicznych jakimi są Stary Rynek i ulica Wrocławska,
 - e) organizacji ruchu pieszego i obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu.Ponadto umożliwi:
 - a) weryfikację i rozszerzenie ustalonych planem „Obszar Staromiejski” funkcji dla zabudowy śródmiejowej, m.in. Odwachu i Wagi, dla których obecnie dopuszczono tylko funkcje kultury lub administracji publicznej,
 - b) przeprowadzenie konsultacji społecznych o kształcie modernistycznej zabudowy śródmiejowej.
4. Obszar projektu mpzp obejmujący Stary Rynek i ulicę Wrocławską, powinien przylegać po południowej stronie ulicy Wrocławskiej do obszaru obowiązującego mpzp „Podgórze - Plac Bernardyński”, co wymaga korekty granic zaproponowanych przez Radnych.