

Ostrów Tumski w polityce przestrzennej miasta Poznania

Załącznik do raportu z drugiego etapu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego w Poznaniu – część północna B1”

Ostrów Tumski w Poznaniu to wyspa o powierzchni blisko 110 ha, położona w centrum miasta, w rozwidleniu rzek Warty i Cybiny. Jego obecne zagospodarowanie pozwala na wskazanie odrębnych, pod względem funkcji i parametrów zabudowy, części Wyspy.

Położone najdalej na południe Zagórze to teren intensywnie zabudowany zabudowa mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinna o charakterze szeregowym, połączony ze Starym Miastem na zachodnim brzegu Warty i Piotrowem na wschodnim brzegu Cybiny pieszo-rowerowymi mostami Berdychowskimi. Tu zlokalizowana jest również zabudowa usługowa Wydziału Teologicznego UAM i Arcybiskupiego Seminarium Duchownego w Poznaniu.

Część środkowa Ostrowa Tumskiego, oddzielona od części południowej ul. kard. Wyszyńskiego, to zabudowa sakralna o unikalnym charakterze i znaczeniu dla dziedzictwa historycznego Polski. Zlokalizowane są tam między innymi Bazylika Archikatedralna św. Apostołów Piotra i Pawła, Kościół Najświętszej Marii Panny in summo, budynek Akademii Lubrańskiego czy Pałac Arcybiskupi. Ta część to miejsce początków państwa polskiego – lokacji grodu książęcego Mieszka I, którego relikty umocnień prezentowane są w Rezerwacie Archeologicznym Genius Loci, a obrys ścian palatium książęcego odwzorowuje instalacja świetlna. Obok budynków zabytkowych zrealizowane są tam również budynki Seminarium Duchownego Towarzystwa Chrystusowego w Poznaniu oraz budynki biurowe i techniczne Enea Operator Sp. z o.o.

Część północną, odciętą od części katedralnej nasypem linii kolejowej, to w rzeczywistości 2 odrębne obszary, rozdzielone kanałem ulgi rzeki Warty, zwanym też Kanałem Węglowym. Część zachodnia (tzw. Mała Wyspa) to tereny poprzemysłowe zlikwidowanej Elektrociepłowni Garbary z zabytkowymi fragmentami architektury industrialnej. Część wschodnia (tzw. Duża Wyspa) to teren w dominującej części poprzemysłowy, po fabryce prefabrykatów betonowych, wykorzystywany obecnie do produkcji przemysłowej i usług. Pozostałą część zajmuje teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Energetyk I” oraz zieleń łąk nadrzecznych I tarasy zalewowej Warty i Cybiny.

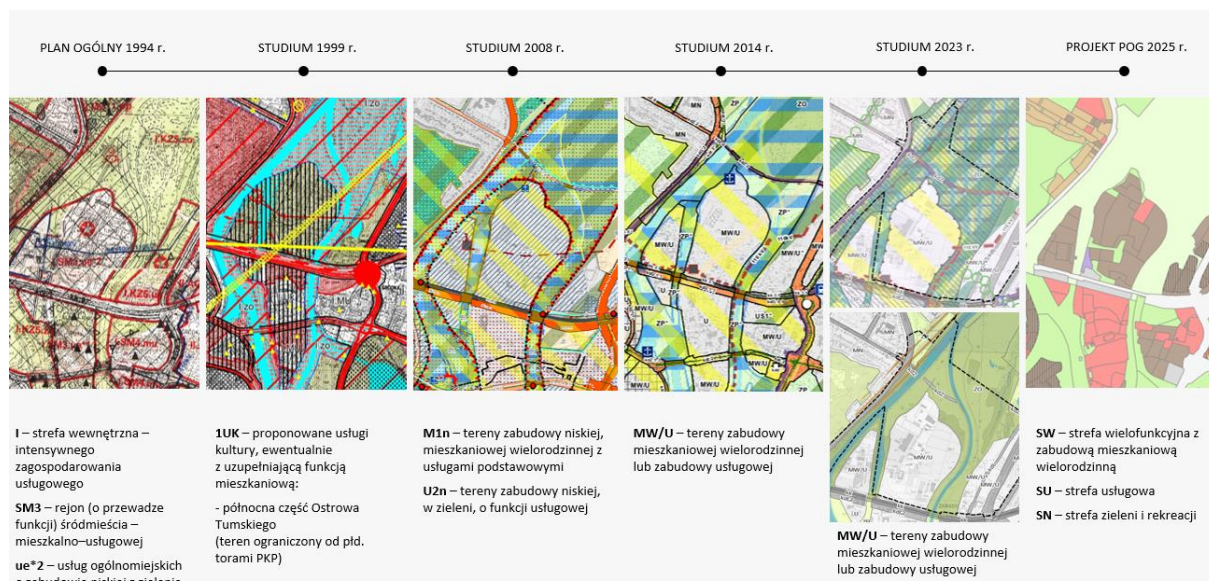
Ostrów Tumski w 60% objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część południowa (uchwała nr XI/105/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 17 maja 2011 r.),
- mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część katedralna (uchwała nr XL/595/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012 r.),
- mpzp „W rejonie Zagórze” w Poznaniu (uchwała nr XXVIII/503/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 19 maja 2020 r.),
- mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część północna A (uchwała nr LVI/1038/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 7 grudnia 2021 r.).

Polityka przestrzenna Miasta Poznania, wyrażona w planach zagospodarowania przestrzennego, określająca sposób zagospodarowania, zabudowy i użytkowania północnej

części Ostrowa Tumskiego, od wczesnych lat `60 do początku lat `90 XX w. wskazywała w przeważającej części na przemysłowy charakter tego fragmentu Wyspy. Ten sposób zagospodarowania został zrealizowany i utrwalony.

Zmiana polityki przestrzennej dla północnej części Ostrowa Tumskiego nastąpiła wraz z ukonstytuowaniem samorządności gminnej w latach `90. Zarówno Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 1994 r., jak i późniejsze kolejne Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (1999 r., 2008 r., 2014 r., 2023 r.) oraz opracowywany projekt Planu Ogólnego Miasta Poznania (wersja przedstawiona do konsultacji społecznych, 2025 r.) wskazały na potrzebę zmiany sposobu zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług.



Docelowe zagospodarowanie Ostrowa Tumskiego, biorąc pod uwagę obowiązujące Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2023 r. oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego to:

- dla części południowej (Zagórze) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługi,
- dla części katedralnej zabudowa usług sakralnych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
- dla części północnej (teren po Elektrociepłowni Garbary) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa,
- dla części północnej (teren po fabryce prefabrykatów betonowych oraz Rodzinnym Ogrodzie Działkowym „Energetyk I”) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa.

Każdy z obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zawiera ustalenia dotyczące:

- ochrony przed powodzią,
- ochrony zieleni dolin rzek,
- nowych terenów zieleni publicznej i stref zieleni na terenach niepublicznych,
- ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych,
- zachowania walorów krajobrazu,
- przenikania i gradacji przestrzeni publicznych, półprywatnych, prywatnych,

- przestrzeni dla usług publicznych i komercyjnych z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchniach przekraczających 2000 m²,
- istniejącej i projektowanej komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej oraz obsługi transportem publicznym.

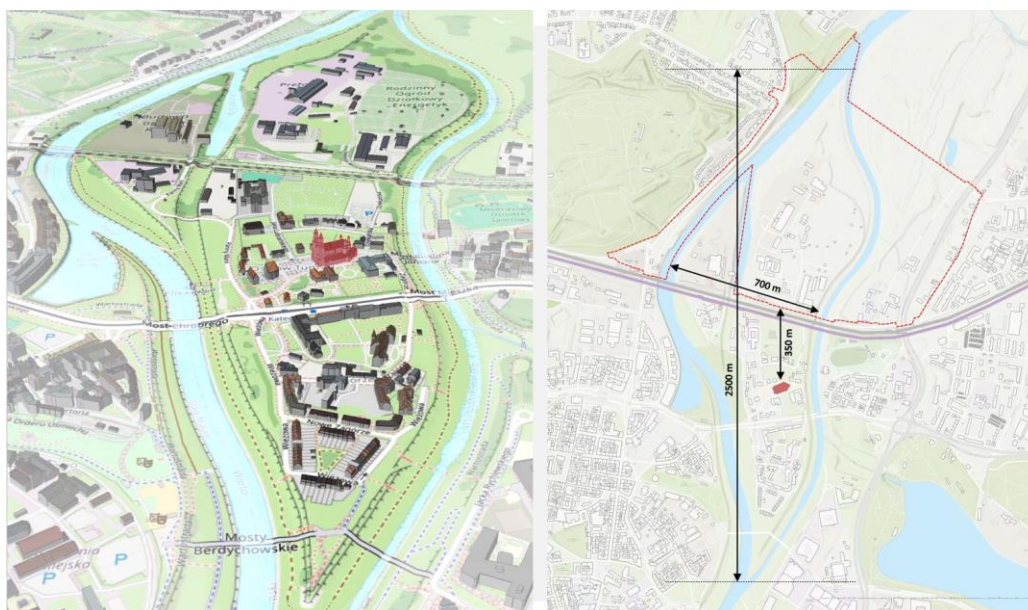
Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały nr LXXIV/784/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu „sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” umożliwi:

- stopniowe eliminowanie funkcji przemysłowej i wprowadzenie nowego zagospodarowania w północnej części wyspy Ostrów Tumski,
- zapewnienie właściwej ochrony obiektów zespołu katedralnego,
- zarezerwowanie terenów pod realizację elementów układu komunikacyjnego istotnych dla miasta: mostu Berdychowskiego, I ramy komunikacyjnej i ul. Nowe Zawady,
- zdefiniowanie powiązań przedmiotowego obszaru z podstawowym układem komunikacyjnym poprzez wytrasowanie nowych ulic,
- utworzenie bulwarów nadwarciańskich.

Realizacja powyższych celów pozwoli na ponowne włączenie wyspy Ostrów Tumski w strukturę urbanistyczną Śródmieścia oraz na ustalenie terenów publicznych i zasad ich ochrony. Plan stworzy podstawę prawną do wydawania pozwoleń na budowę i polityki gospodarki gruntami.”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego w Poznaniu część północna B1” obejmuje obszar o powierzchni około 99 ha. Jest to teren położony na północ od torów zelektryfikowanej, dwutorowej, magistralnej linii kolejowej o znaczeniu państwowym, łączącej Warszawa Zachodnia z granicą Państwa. W granicach miejscowego planu znajdują się również tereny położone wzdłuż ul. Szelągowskiej na zachodnim brzegu Warty oraz części Zawad na wschód od Cybiny.

Poniższa grafika ilustruje granice miejscowego planu w relacji do pozostałych części Ostrowa Tumskiego.



Obecne zagospodarowanie i użytkowanie północnej części Ostrowa Tumskiego w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu część północna B1 to tereny:

- łąk i spontanicznej zieleni terasy zalewowej doliny Warty i Cybiny (48%),
- przemysłowe, użytkowane od lat powojennych XX w. jako lokalizacja fabryki prefabrykatów betonowych (32%),
- rodzinnego ogrodu działkowego „Energetyk I” (18%),
- komunikacyjne i infrastruktury technicznej (2%).

Analiza uwarunkowań i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu północnej części Ostrowa Tumskiego wykazała, że obszar ten:

- znajduje się na terenie od lat 50 XX w. wykorzystywanych dla wielkoskalowej działalności przemysłowej (produkcja prefabrykatów betonowych),
- zagospodarowany jest w dominującej części przez zabudowę przemysłową, wykorzystywaną obecnie jako teren produkcji, usług, składów i magazynów oraz placów manewrowych, parkingowych i szkół nauki jazdy samochodów przekraczających ciężar 3,5 t,
- pozbawiony jest usług o charakterze publicznym,
- wykorzystywany jest w części jako Rodzinny Ogród Działkowy całkowicie ogrodzony i dostępny wyłącznie dla użytkowników działek,
- zagospodarowany jest w sposób uniemożliwiający eksplorowanie terenów doliny rzek Warty i Cybiny,
- położony jest poza klinowo-pierścieniowym systemem zieleni miasta Poznania,
- znajduje się poza obszarami ryzyka powodziowego,
- nie jest objęty granicami jednostek krajobrazu priorytetowego ustalonymi w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego,
- nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych, jednak część wschodnia Wyspy powinna zostać objęta strefą obserwacji archeologicznej, w której mogą występować nierozpoznane stanowiska archeologiczne,
- położony jest w linii prostej w odległości nie mniejszej niż 400 m od budynku Bazyliki Archikatedralnej św. Apostołów Piotra i Pawła,
- położony jest w linii prostej w odległości nie mniejszej niż 200 m od reliktywów wału obronnego osady z X – XI w. na Ostrowie Tumskim,
- funkcjonalnie i komunikacyjnie oddzielony jest od części katedralnej Wyspy nasypem torów kolejowych dwutorowej, zelektryfikowanej linii kolejowej o znaczeniu państwowym relacji Warszawa Zachodnia – Poznań Główny – Kunowice – granica państwa,
- wymaga zaprojektowania układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz ciągów pieszo-rowerowych powiązanych z układem dróg zewnętrznych.

Projekt miejscowego planu „Rejon Ostrowa Tumskiego w Poznaniu część północna B1” zakłada:

- rewitalizację rozległych terenów poprzemysłowych poprzez adaptację przestrzeni północnej części Wyspy na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem osi widokowych na Katedrę, Cytadelę i zachodnią część Wyspy oraz stopniowym obniżaniem wysokości zabudowy od centrum założenia nowego osiedla w kierunku rzek z zastosowaniem obowiązkowej realizacji budynków w układzie tarasowym,

- wskazanie przestrzeni dla realizacji usług o charakterze publicznym: nauki, edukacji, administracji, kultury, sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, przedszkola, żłobka, klubu dziecięcego lub innych funkcji szkolno-wychowawczych, z wyłączeniem usług zamieszkania zbiorowego,
- ustalenia obowiązku realizacji usług w parterach budynków w strefach zabudowy z obowiązkowym podcieniem, zlokalizowanych w rejonach najatrakcyjniejszych ciągów pieszych i rowerowych,
- zachowanie walorów środowiskowych naturalnej zieleni doliny Warty,
- wzbogacenie terenu Wyspy o publiczne i niepubliczne formy zieleni (parki, skwery, szpalery drzew, powierzchnie biologicznie czynne),
- utworzenie publicznych bulwarów nadwarciańskich otaczających północną część wyspy, zachowujących dostępność do dolin rzek Warty i Cybiny,
- ograniczenie możliwości realizacji nowej zabudowy do obszaru zgodnego z mapami ryzyka powodziowego sporządzonymi zgodnie z Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim, ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U z 2018 r. poz. 2031),
- uwzględnienie ustaleń Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego dla jednostek krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Rogalinek – Oborniki”, „Poznań” oraz „Poznań – park Cytadela”, zgodnie z uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego,
- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnych z wytycznymi ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
- ustalenie lokalizacji nowych elementów układu komunikacyjnego niezbędnych dla prawidłowej obsługi zabudowy mieszkaniowej – mostów nad rzeką Cybiną oraz kładek pieszo-rowerowych łączących Ostrów Tumski z ul. Garbary i ul. Zawady,
- zdefiniowanie wewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru poprzez wytrasowanie nowych ulic zachowujących możliwość zastosowania nowoczesnych form organizacji ruchu (chodniki, drogi rowerowe, jezdnie, buspasy, zieleń przyuliczna) oraz określenie normatywu parkingowego dla poszczególnych form zagospodarowania,
- określenie potrzeb i możliwości obsługi terenu planu infrastrukturą techniczną oraz zasad realizacji obiektów i urządzeń związanych z systemem retencji wody.

Zaproponowana na etap konsultacji społecznych koncepcja miejscowego planu na obszarze Wyspy, na terenie o powierzchni 19 ha ustala tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U) oraz usługowej (U). Dla każdego z tych terenów wskazano linie zabudowy oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

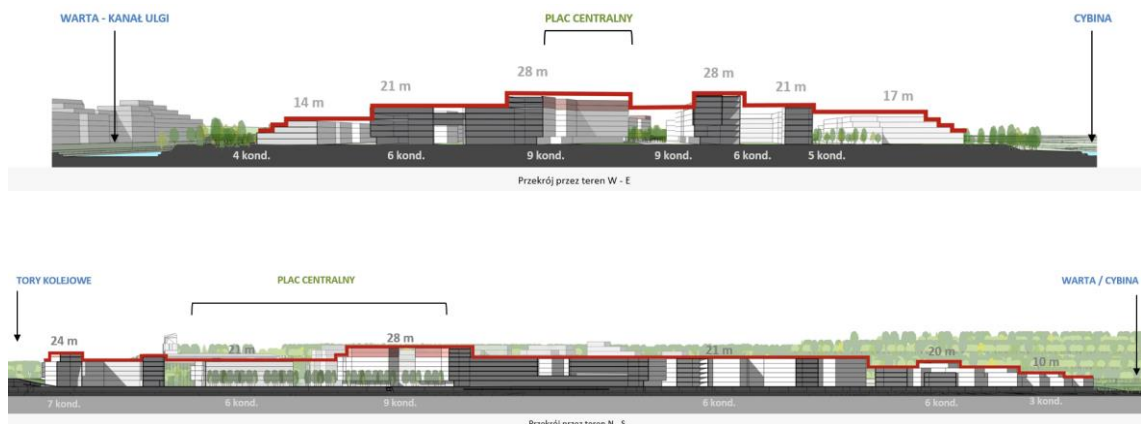
- wysokość zabudowy od 12 m do 21 m,
- strefy zwiększenia wysokości dla podkreślenia narożników ważnych urbanistycznie miejsc – dla części 3 budynków do 28 m oraz dla części 4 budynków do 24 m,
- strefy zmniejszenia wysokości budynków do 7 m dla uzyskania efektu obniżenia wysokości zabudowy w strefach najbliższych dolinom rzek,
- dachy płaskie,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w działce budowlanej od 30% do 40%,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy, czyli stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej od 1,1 do 2,4.

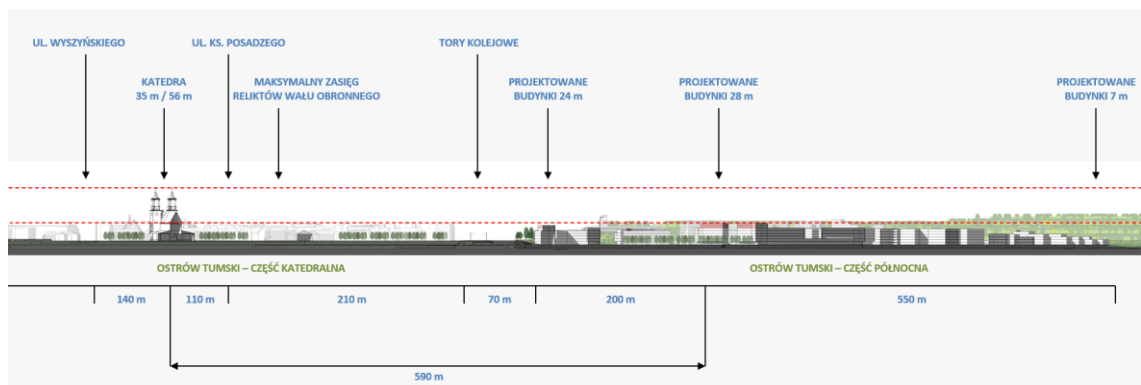
Założenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście ochrony dziedzictwa kulturowego Ostrowa Tumskiego w Poznaniu

Projekt miejscowego planu „Rejon Ostrowa Tumskiego w Poznaniu część północna B1” przedstawiony do konsultacji społecznych zakłada taki sposób kształtowania wysokości nowej zabudowy, która nie będzie negatywnie oddziaływała na panoramy Ostrowa Tumskiego, a Bazylika Archikatedralna pozostanie dominantą architektoniczną i urbanistyczną tego obszaru.

Poniższe grafiki prezentują maksymalne parametry wysokości zabudowy. Założeniem projektu planu jest kulminacja wysokości zabudowy w części centralnej nowego osiedla i stopniowe jej wygaszanie do 7 m w kierunku dolin rzek Warty i Cybiny. Wysokość 28 m (IX kondygnacji) określona została jedynie dla fragmentów 3 budynków otaczających zlokalizowany w centrum nowy park miejski.



Poniższa grafika prezentuje projektowaną wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kontekście istniejącej zabudowy w części katedralnej Ostrowa Tumskiego. Wyraźnie czytelna jest dominacja nie tylko wieży, ale i korpusu nawy głównej Bazyliki.



Poniższe grafiki ilustrują panoramy widokowe części katedralnej Ostrowa Tumskiego z nową zabudową części północnej Wyspy, której najwyższe kondygnacje oznaczono kolorem czerwonym.



MODEL 3D – widok z Wartostrady, w okolicy ul. Czartoria



MODEL 3D – widok z Wartostrady, od strony ul. ks. Bernata



MODEL 3D – widok od strony doliny Warty przy moście Lecha



MODEL 3D – widok z południa od strony Politechniki Poznańskiej

Obawy dotyczące wysokości zabudowy i ochrony panoramy widokowej Bazyliki Archikatedralnej, wyrażane przez różne organizacje i osoby poprzez publikowane w mediach społecznościowych komentarze i apele, oparte są na błędnych i zmanipulowanych grafikach, obrazujących całkowicie nieprawdziwe wysokości i lokalizacje nowej zabudowy. Poniższe

zestawienie ilustruje skalę rozbieżności w ocenie rzeczywistych urbanistycznych i krajobrazowych skutków realizacji nowej zabudowy.



Teren ten znajduje się na obszarze układu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239 decyzją z 6 października 1982 r. W związku z tym na wszelkie prace na jego obszarze konieczne jest uzyskanie pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że obszar objęty projektem mpzp, o którym mowa jest aktualnie w dużej części zdegradowany. Znaczną część terenu zajmują wybetonowane place oraz budynki o charakterze przemysłowo-magazynowym, będące pozostałością zakładów prefabrykatów betonowych wybudowanych na tym terenie w latach 50-tych XX wieku.



Obecny sposób zagospodarowania północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu
Fot. Paweł Pajderski, Google Maps



Tereny przemysłowe w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu



Tereny przemysłowe w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu



Tereny przemysłowe w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu



Tereny przemysłowe w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu



Tereny przemysłowe w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu



Tereny przemysłowe w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu

Pozostałą zagospodarowaną część zajmują ogrody działkowe, podzielone ogrodzeniami i zabudowane altanami. Należy również pamiętać o planowanej w przyszłości rozbudowie układu kolejowego, z istniejących 2 do 4 torów, co wiąże się z powiększeniem odgradzenia północnej części wyspy od katedry i zabudowy ją otaczającej.



Tereny Rodzinnego Ogrodu Działkowego w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu



Brama wjazdowa na teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego w północnej części Ostrowa Tumskiego w Poznaniu



Teren kolejowy oddzielający północną część Ostrowa Tumskiego od części katedralnej



Teren kolejowy oddzielający północną część Ostrowa Tumskiego od części katedralnej

Dla zabezpieczenia historycznego charakteru Ostrowa Tumskiego i podkreślenia jego ważności konieczne jest uporządkowanie tego terenu oraz nadanie mu odpowiedniego zagospodarowania, adekwatnego do specyfiki tego miejsca.

Należy pamiętać, analizując sposób zachowania walorów krajobrazowych i historycznych katedralnej części Ostrowa Tumskiego, że istniejąca zabudowa zrealizowana w bezpośrednim sąsiedztwie Bazyliki Archikatedralnej osiąga wysokość 21 m / 5 kondygnacji – Wyższe Seminarium Duchowne Towarzystwa Chrystusowego dla Polonii Zagranicznej w Poznaniu czy budynek biurowy Enea Operator Sp. z o.o. – 25 m / 6 kondygnacji.



Wyższe Seminarium Duchowne Towarzystwa Chrystusowego dla Polonii Zagranicznej przy ul. Maryii Panny w Poznaniu



Budynek biurowy Enea Operator Sp. z o.o. przy ul. Maryii Panny w Poznaniu
Źródło – Google Maps

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz odrębnych przepisów ustaw, rozporządzeń i norm. Jednym z wielu elementów, które obowiązkowo uwzględniane są w ustaleniach planów miejscowych, są uwarunkowania wynikające z obowiązku ochrony zabytków. W tym zakresie Miejski Konserwator Zabytków formułuje zarówno wniosek do miejscowego planu, wyszczególniając elementy, obiekty bądź obszary do objęcia obowiązkową ochroną. W kolejnych krokach Konserwator uzgadnia projekt miejscowego planu, kontrolując i wyrażając zgodę na formę ustaleń miejscowego planu w tym zakresie.

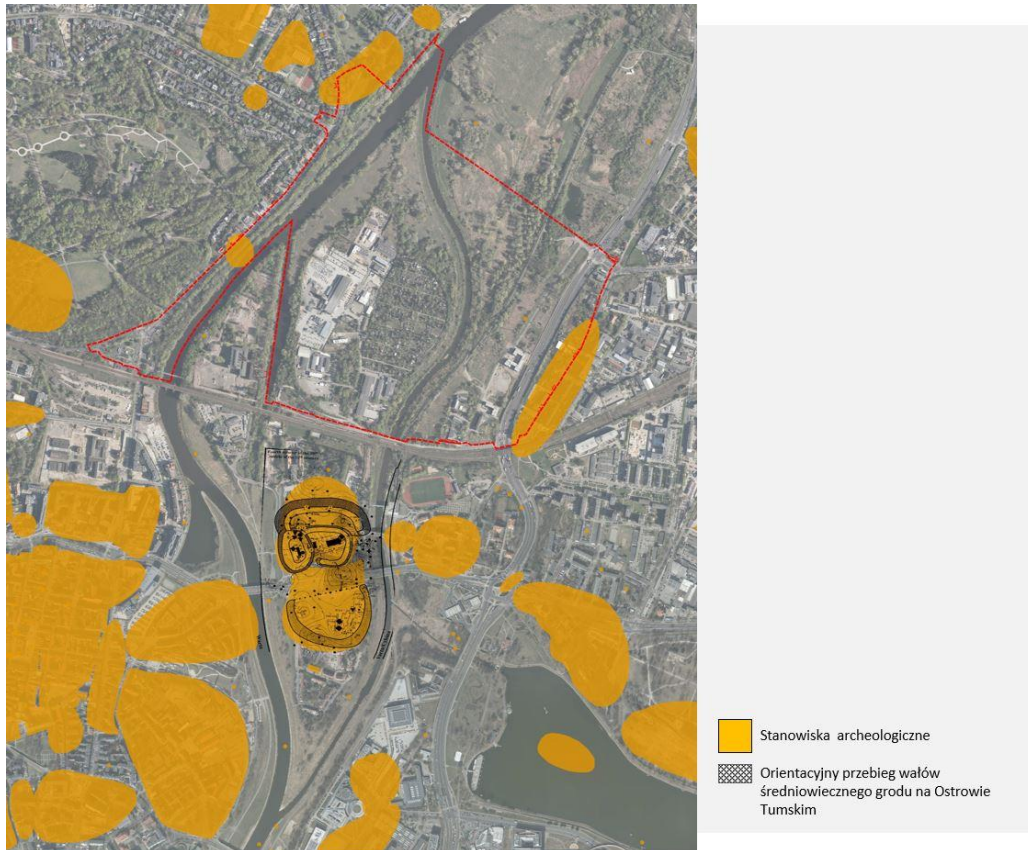
Dla projektu miejscowego planu „Rejon Ostrowa Tumskiego w Poznaniu część północna B1” Miejski Konserwator Zabytków wskazał do objęcia ochroną:

- Pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”,
- fragment „Zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania”,
- fragment „Zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta”,
- fragment „Fortu Winiary”,
- budynek przytuliska dla bezdomnych,
- stanowiska archeologiczne,
- domy przy ulicy Zawady,
- fragment Parku Szelągowskiego.

Wszystkie te elementy, poza „Zespołem urbanistyczno-architektonicznej kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania”, położone są poza terenem północnej części Ostrowa Tumskiego.

Zgodnie ze wskazaniami Miejskiego Konserwatora Zabytków, zdelimitowane stanowiska archeologiczne zostały w projekcie rysunku miejscowego planu ujawnione (rejon ul. Szelągowskiej oraz rejon ul. Zawady) i podlegają ochronie wynikającej z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

Poniższa grafika ilustruje lokalizację stanowisk archeologicznych w otoczeniu obszaru miejscowego planu oraz, uzupełniająco, lokalizację reliktywów wału obronnego średniowiecznego grodu książęcego na Ostrowie Tumskim.



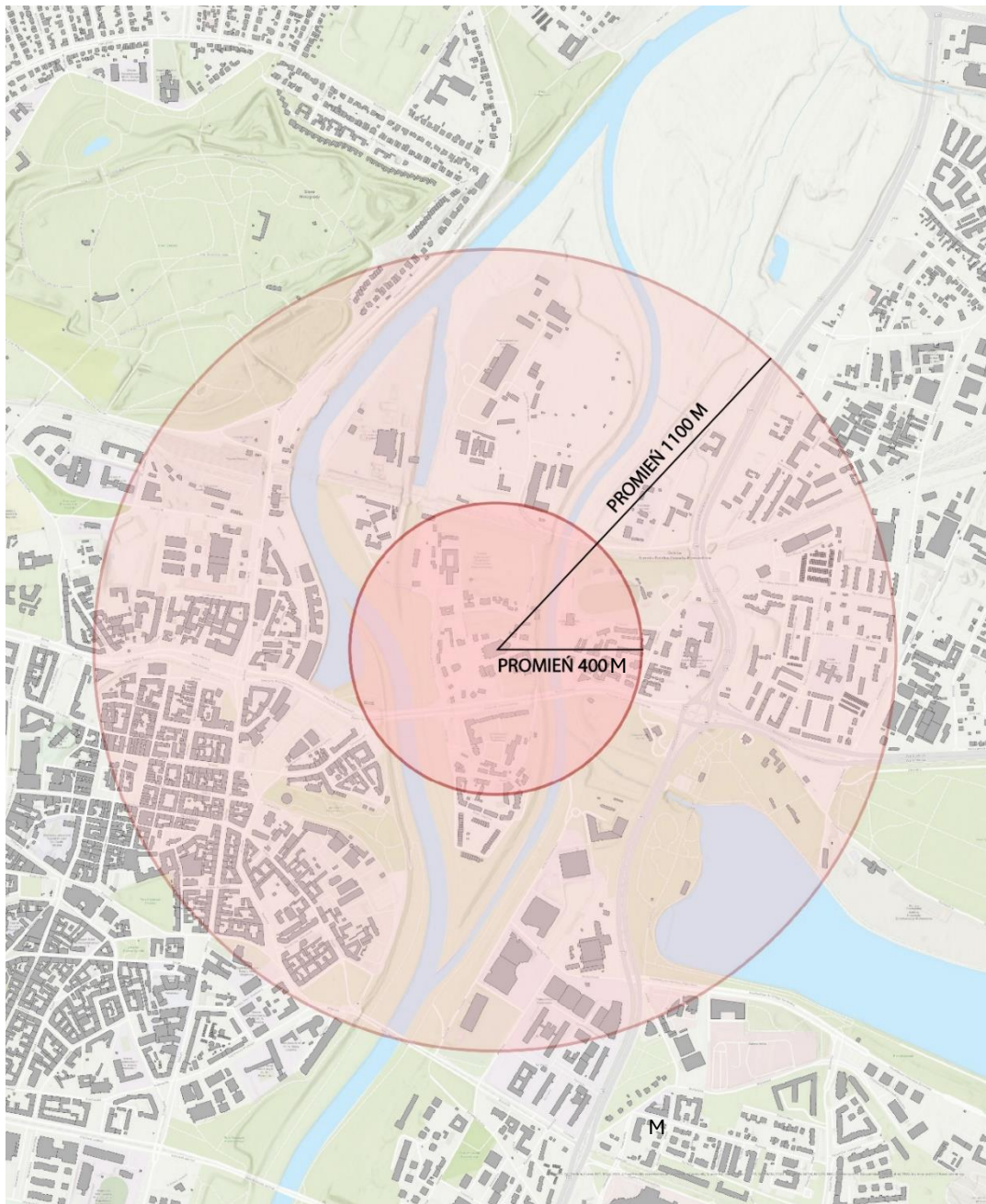
Z tego względu, w procedowanym projekcie planu miejscowego, Miejski Konserwator Zabytków wskazał na konieczność wyznaczenia "obszaru obserwacji archeologicznej", który obliguje do przedstawienia swoich zamierzeń inwestycyjnych i w zależności od ich intensywności i zakresu MKZ nakładał będzie obowiązek wykonania wyprzedzających badań lub badań monitorujących. Można zatem powiedzieć, że uchwalenie planu wprowadzi konieczność przebadania archeologicznego tego obszaru, a w przypadku odkryć spowoduje konieczność odpowiedniego zabezpieczenia i dostosowania inwestycji.

Warto podkreślić, że badania archeologiczne prowadzone do tzw. „calca” (czyli tak głęboko, jak głęboko sięgają ślady działalności człowieka) są badaniami niszczącymi samo stanowisko. Powodują bowiem wydobycie wszelkich znalezisk, ich opisanie i przekazanie do muzeum lub innych podmiotów. Jedynie w przypadku obiektów kubaturowych, jak np. pozostałości fortyfikacji na Ostrowie Tumskim czy rezerwat „*Genius Loci*”, prowadzą do zachowania obiektów *in situ* i ich ewentualnego wyeksponowania na miejscu.

Miejski Konserwator Zabytków planuje wystąpić do Rady Miasta Poznania o przyznanie środków na wykonanie sondażowych, nieinwazyjnych badań archeologicznych, które chciałby zlecić na początku 2026 roku.

Nowa zabudowa północnej części Ostrowa Tumskiego oddalona będzie od Bazyliki Archikatedralnej oraz towarzyszącej jej historycznej zabudowie o co najmniej 400 m i oddzielona nasypem linii kolejowej. Skrajnie północny fragment zabudowy wyspy to już odległość przekraczająca 1000 m.

Poniższa grafika ilustruje bufory odległości o promieniu 400 m i 1000 m wokół Bazyliki wraz z intensywnością istniejącej i realizowanej zabudowy w centrum miasta.



Projekt miejscowego planu został opracowany w taki sposób, by wymagany normatyw parkingowy dla nowej zabudowy możliwy był do realizacji w 1 kondygnacji podziemnej, co w konsekwencji oznacza ograniczenie nadmiernie głębokiej ingerencji w teren.

Należy pamiętać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem prawnym określającym ramy, w których możliwa będzie realizacja nowego sposobu zagospodarowania. Realizacja ta będzie musiała spełnić szereg odrębnych przepisów ustaw i aktów wykonawczych, w tym szczególnie z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej. W ramach przygotowania projektu budowlanego każdy inwestor zobligowany jest do przedłożenia dokumentacji uwzględniającej między innymi uwarunkowania gruntowo-wodne i geologiczne. Na tym etapie nastąpi ocena wpływu inwestycji na otaczającą zabudowę i określony zostanie odpowiedni i bezpieczny sposób realizacji budynków, w tym ich fundamentowanie i realizacji hal garażowych.

Przy okazji przebudowy Mostu Chrobrego i układu drogowego ul. Estkowskiego Miejski Konserwator Zabytków nałożył obowiązek monitorowania stanu historycznej zabudowy Ostrowa Tumskiego. Jako, że jest to znacząca inwestycja w bezpośrednim sąsiedztwie najcenniejszej historycznej zabudowy w Poznaniu, wiedza wynikająca z prowadzonego monitoringu będzie istotna na etapie wymagań stawianych przy realizacji potencjalnych inwestycji na obszarze objętym projektem planu, będących w odległości ponad 400 metrów w linii prostej katedralnej części Wyspy.

Należy pamiętać, że północna część Ostrowa Tumskiego to sztucznie usypany obszar, którego ukształtowanie wraz ze zmianami przebiegu koryta Warty na początku XX wieku mogło już znacząco wpłynąć na historyczną zabudowę Ostrowa Tumskiego. Potencjalne zmiany w przyszłości będą zdecydowanie mniej inwazyjne w stosunku do tych zrealizowanych na przełomie XIX i XX wieku (m.in. nasypy kolejowe, fortyfikacje, zmiana przebiegu koryta rzeki) oraz późniejszych z lat 60-tych XX wieku (m.in. budowa trasy tramwajowej i mostów drogowych, zmiana koryta rzeki Warty).

System zieleni w założeniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ostrów Tumski, w części położonej poza dolną terasą dolin rzecznych, nie jest częścią klinowo-pierścieniowego systemu zieleni Miasta Poznania. Wynika to z istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy. Dla części północnej to głównie tereny przemysłowe i ROD. Niezależnie od tego, projekt miejscowego planu „Rejon Ostrowa Tumskiego w Poznaniu część północna B1” został zdeterminowany przez uwarunkowania środowiskowe. Zarówno konieczność zachowania naturalnej roślinności dolin rzek, sposób uwzględnienia zieleni o charakterze publicznym i niepublicznym, jak i drobiazgowość podejścia do projektowania zabudowy na styku z terenami nadrzeczными (bulwar, linie zabudowy, strefy zieleni, rodzaj i parametry budynków, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i inne) minimalizują antropopresję na środowisko i wzmacniają te elementy nowego zagospodarowania, które stanowią lokalne łączniki zieleni umożliwiające migrację fauny i flory.

Ponad 27% terenów północnej części Ostrowa Tumskiego objęta jest ustaleniami chroniącymi istniejącą zielenią lub wskazującymi nowe jej formy na terenach poprzemysłowych.

Biorąc pod uwagę całość północnej części Ostrowa Tumskiego, powierzchnia biologicznie czynna obecnie obejmuje 66% tego obszaru. Po realizacji nowego zagospodarowania zgodnie z obecnym kształtem projektu miejscowego planu, wskaźnik ten wyniesie 57%.



ORTOFOTOMAPA

POWIERZCHNIA TERENU PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OSTROWA TUMSKIEGO - 412 402 m²

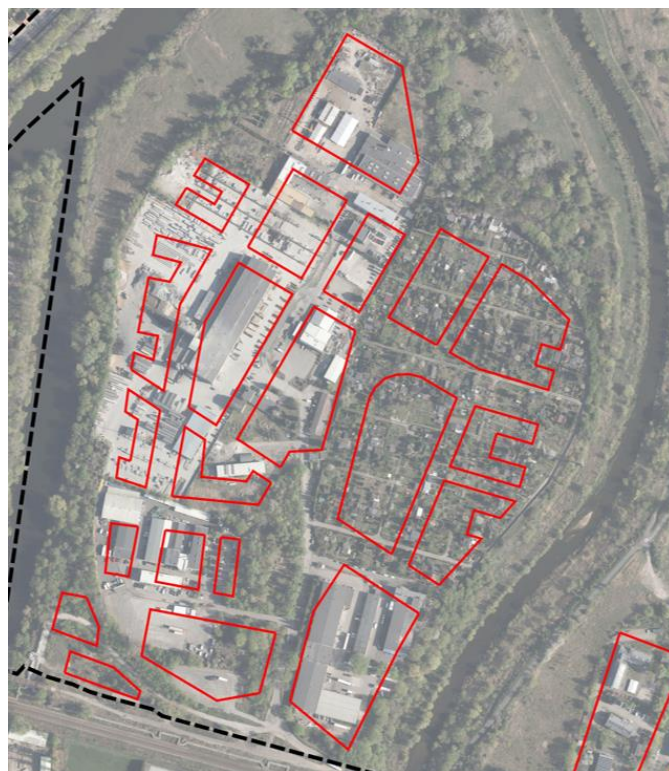
POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA - 272 034 m² (66%)



MODEL 3D

POWIERZCHNIA TERENU PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OSTROWA TUMSKIEGO - 412 402 m²

POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA - 234 446,5 m² (57%)



Zestawienie projektowanych linii zabudowy dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej w relacji do obecnego sposobu zabudowy i użytkowania terenu na Wyspie Ostrów Tumski w Poznaniu.

Układ transportowy w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projektowanie układu komunikacyjnego – jego lokalizacji, klasy, kategorii oraz zakładanego docelowego wyposażenia pasa drogowego – opiera się na wskazaniach określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Zgodnie z tym dokumentem, kształtującym politykę przestrzenną miasta, w tym politykę rozwoju układu komunikacyjnego, głównymi drogami, które będą obsługiwać nową zabudowę na terenie północnej części Ostrowa Tumskiego, są ul. Hłonda i przyszły, równoległy do torów kolejowych, odcinek I ramy komunikacyjnej miasta Poznania ze skrzyżowaniem z ul. Hłonda.

Dla poprawnego skomunikowania północnej części Ostrowa Tumskiego niezbędna jest budowa 3 mostów drogowych łączących Wyspę z ul. ks. Bernata i ul. Zawady dla komunikacji zbiorowej i samochodowej oraz 3 kładek pieszo-rowerowych, które umożliwią optymalną komunikację pomiędzy ul. Garbary a Wartostradą po wschodniej stronie Cybiny.

Szczegółowe elementy organizacji ruchu – kierunek ruchu, buspasy, przystanki komunikacji zbiorowej czy zamykanie przejazdu do ul. Marii Panny przez teren byłej Elektrociepłowni Garbary nie są elementami ustalonymi w planie miejscowym. Ich realizacja będzie miała miejsce po wybudowaniu nowych odcinków dróg i mostów poprzez działanie Zarządu Dróg Miejskich, Zarządu Transportu Miejskiego oraz Miejskiego Inżyniera Ruchu.

