



# Plan ogólny

miasta Poznania

## uzasadnienie

część tekstowa



## SPIS TREŚCI

|   |    |
|---|----|
| 1. WSTĘP.....   | 5  |
| 1.1. PODSTAWY PRAWNE.....   | 6  |
| 1.2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO MIASTA POZNANIA.....   | 6  |
| 2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ<br>O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA .....   | 7  |
| 2.1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO .....   | 7  |
| 2.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY.....  | 13 |
| 2.2.1. Rezerwy przyrody .....   | 14 |
| 2.2.2. Obszar chronionego krajobrazu .....  | 14 |
| 2.2.3. Obszary Natura 2000 .....  | 15 |
| 2.2.4. Użytki ekologiczne.....  | 17 |
| 2.2.5. Pomniki przyrody .....   | 20 |
| 2.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE<br>ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU .....  | 20 |
| 2.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH .....   | 22 |
| 2.5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY,<br>NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY .....  | 22 |
| 2.6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY .....  | 24 |
| 2.7. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE<br>WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....  | 24 |
| 2.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW<br>ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....  | 26 |
| 2.8.1. Pomnik Historii.....   | 27 |
| 2.8.2. Zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego .....   | 27 |
| 2.8.3. Zabytki archeologiczne.....  | 29 |
| 2.8.4. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania oraz obszary<br>chronione planem .....  | 29 |
| 2.8.5. Dobra kultury współczesnej .....   | 30 |
| 2.9. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE .....   | 32 |
| 2.10. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....  | 34 |
| 2.11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....  | 36 |
| 2.12. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI .....  | 37 |
| 2.13. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE .....   | 38 |
| 2.14. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII<br>PRZEMYSŁOWEJ .....  | 39 |
| 2.15. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY<br>SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI<br>W ZAGOSPODAROWANIU .....   | 39 |
| 2.16. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY<br>TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W<br>ZAGOSPODAROWANIU..... | 40 |

|  |    |
|--|----|
| 2.17. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU ..... | 41 |
| 2.18. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE .....  | 42 |
| 2.19. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM .....  | 43 |
| 2.19.1. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju miasta .....  | 44 |
| 2.19.2. Obszary ograniczeń rozwoju miasta .....  | 46 |
| 2.19.3. Obszary predysponowane do funkcji użytkowych.....  | 46 |
| 2.20. REKOMENDACJE I WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z MIEJSKIEGO PLANU ADAPTACJI DO ZMIAN KLIMATU .....  | 47 |
| 2.21. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ .....  | 49 |
| 3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ.....            | 51 |
| 4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....  | 56 |
| 4.1. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW) .....  | 63 |
| 4.2. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ).....   | 63 |
| 4.3. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ) .....   | 63 |
| 4.4. STREFA USŁUGOWA (SU).....   | 64 |
| 4.5. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH) .....   | 64 |
| 4.6. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR) .....   | 64 |
| 4.7. STREFA GOSPODARCZA (SP) .....   | 65 |
| 4.8. STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI) .....   | 65 |
| 4.9. STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN).....  | 65 |
| 4.10. STREFA CMENTARZY (SC) .....  | 66 |
| 4.11. STREFA GÓRNICTWA (SG).....   | 66 |
| 4.12. STREFA OTWARTA (SO) .....  | 66 |
| 4.13. STREFA KOMUNIKACYJNA (SK) .....  | 67 |
| 5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....   | 71 |
| 6. PRZYCZYNY WYZNACZANIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....  | 73 |
| 7. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA POZNANIA .....  | 75 |
| 8. ŹRÓDŁA DANYCH .....   | 76 |

## 1. WSTĘP

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny miasta Poznania jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całego miasta i obejmuje granicami obszar miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego miasta Poznania to ustalenie podziału obszaru miasta na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy, oraz obszar zabudowy śródmiejskiej, gdzie możliwe będzie zastosowanie przepisów odrębnych określających wymogi dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych i miejscowych planach tworzonych w procedurze uproszczonej, zwanych w dalszej części uzasadnienia planami miejscowymi, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju.

Plan ogólny miasta Poznania jest podstawowym dokumentem planistycznym stanowiącym fundament dla jego rozwoju przestrzennego. Jego rolą jest wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie generalnych zasad zabudowy i zagospodarowania na ich terenie w dłuższej perspektywie. Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w polityce rozwoju miasta:

- **kształtuje zasady zagospodarowania przestrzennego i tworzy podstawę dla kształtowania ładu przestrzennego** – plan ogólny określa typ stref planistycznych oraz dla większości z nich dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów, co pośrednio wpłynie na poprawę estetyki przestrzeni oraz komfort życia mieszkańców,
- **równoważy i lokalizuje procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne** – plan ogólny jest elementem polityki kreowania równowagi pomiędzy różnymi interesami – rozwojem mieszkalnictwa, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy zachowaniem unikalnych zasobów kulturowych. Jest więc elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym harmonijny rozwój miasta, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów i ochrony środowiska,
- **określa ramy dla inwestycji** – plan ogólny to dokument referencyjny dla wszystkich interesariuszy przestrzeni i stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,
- **zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych** – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania – Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego. Zgodności z ustaleniami Planu ogólnego wymagają też dokumenty planistyczne szczebla miejskiego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

## 1.1. PODSTAWY PRAWNE

Projekt planu ogólnego miasta Poznania sporządzony został na podstawie Uchwały Nr VII/94/IX/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 3 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Poznania.

Obowiązek przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Poznania wynika z nowelizacji ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>1</sup>. Zgodnie z nowelizacją z dnia 1 stycznia 2026 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zastąpione zostaje nowym dokumentem planistycznym – planem ogólnym gminy. Plan ten jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów rewitalizacji, zintegrowanych planów inwestycyjnych, ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

Plan ogólny gminy sporządzany jest na zasadach i zgodnie z trybem określonym w art. 13i ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>2</sup> oraz przepisach rozporządzeń<sup>3,4</sup>.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, w dniu wejścia w życie planu ogólnego miasta Poznania traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przyjęte Uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

## 1.2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO MIASTA POZNANIA

Ustalenia planu ogólnego miasta Poznania określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, w szczególności:

- 1) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+;
- 2) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Poznański Obszar Metropolitalny;
- 3) znajdujące się na obszarze miasta:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - g) udokumentowane złoża kopalin,
  - h) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - i) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

<sup>3</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

<sup>4</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

- j) obszary ograniczonego użytkowania,
  - k) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - l) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - m) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
  - n) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 4) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Poznaniu;
  - 5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
  - 6) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego;
  - 7) Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu ogólnego miasta Poznania;
  - 8) Miejski plan adaptacji do zmian klimatu.

Na terenie Poznania nie występują obiekty, strefy lub zjawiska, dla których nie określono uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu i pozostają one bez wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym miasta Poznania oraz ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu., tj.:

- 1) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 2) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej;
- 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji;
- 4) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne;
- 5) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 6) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym sporządzony do końca 2025 roku plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, której nowy zakres, zawierający model funkcjonalno-przestrzenny miasta, będzie obligatoryjny dopiero od 1 stycznia 2026 r.

Do części tekstowej uzasadnienia Planu ogólnego miasta Poznania dołączono mapę główną w skali 1:10 000 ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta oraz trzy dodatkowe mapy ilustrujące rozmieszczenie kluczowych obiektów infrastruktury transportowej i technicznej.

## **2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA**

### **2.1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO<sup>5</sup>**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego<sup>6</sup> (PZPWW) określa politykę przestrzenną i wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego województwa wielkopolskiego. PZPWW wyznacza dla Wielkopolski kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie: sieci osadniczej, środowiska

<sup>5</sup> Źródło – <https://www.umww.pl/plan-zagospodarowania-przestrzennego-województwa-wielkopolskiego>, data dostępu 24.01.2025 r.

<sup>6</sup> Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, społeczeństwa, gospodarki, komunikacji, infrastruktury technicznej i obronności.

PZPWW określa przyszłą pozycję miasta Poznania jako silnego ośrodka w skali europejskiej o dużym potencjale społeczno-gospodarczym. Stanowić on będzie wiodące w kraju centrum zarządcze, finansowe, naukowe, gospodarcze, targowe, wystawiennicze, transportowe, kulturalne i sportowe regionu, a spójność funkcjonalno-przestrzenna miasta z otoczeniem wzmocni zintegrowany społecznie i gospodarczo Poznański Obszar Metropolitalny.

Najważniejsze kierunki działań, związane z rozwojem funkcji metropolitalnych i integracją funkcjonalno-przestrzenną z otoczeniem, określone przez Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego to:

- stymulowanie rozwoju w oparciu o funkcje metropolitalne związane w szczególności z placówkami naukowo-badawczymi, nowoczesnymi usługami, przemysłem wysokich technologii, parkami naukowo-technologicznymi i inkubatorami przedsiębiorczości,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej poprzez m. in. budowę dróg ekspresowych S5 i S11, modernizację istniejących linii kolejowych, rozbudowę i modernizację Portu Lotniczego Poznań-Ławica,
- stworzenie zintegrowanego systemu komunikacyjnego wykorzystującego ramy komunikacyjne miasta Poznania, połączenie szynowe centrum miasta z lotniskiem, rozwinięty system Poznańskiej Kolei Metropolitalnej oraz drogowe pierścienie bliskiego i dalekiego zasięgu,
- zachowanie funkcji terenów Międzynarodowych Targów Poznańskich,
- wzmocnianie funkcji ośrodka akademickiego o randze krajowej poprzez rozbudowę i modernizację obiektów i instytucji szkolnictwa wyższego, instytucji naukowych, placówek badawczych i rozwojowych,
- wzmocnianie funkcji ośrodka sportowego o randze krajowej i międzynarodowej poprzez rozbudowę i modernizację bazy sportowo-rekreacyjnej,
- modernizacja istniejących i rozwijanie nowych placówek usług społecznych wyższego rzędu,
- poprawa jakości przestrzeni publicznych – wyznaczanie i urządzenie przestrzeni o wysokim poziomie estetyki i jakości,
- rewitalizacja śródmieścia i terenów nadwarciańskich, najstarszych dzielnic i obszarów zdegradowanych,
- zachowanie i ochrona terenów cennych przyrodniczo (ze szczególnym uwzględnieniem klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta) i kulturowo (obszarów i obiektów zabytkowych, w tym w szczególności poznańskich fortyfikacji),
- wyznaczanie i urządzenie nowych terenów zieleni publicznej,
- wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wyposażonych w infrastrukturę społeczną i techniczną, o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz do terenów sportowo-rekreacyjnych.

Poznań, ze względu na znaczenie społeczno-gospodarcze i rolę jaką pełni w rozwoju całego regionu, wraz z powiązanim z nim funkcjonalnie otoczeniem sąsiednich gmin tworzy Poznański Obszar Metropolitalny. Opracowany dla tego obszaru Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania<sup>7</sup> (PZPMOF) jest częścią Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Kierunki działań określone w PZPMOF mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego oraz rozwój społeczno-gospodarczy, w tym zrównoważony rozwój struktur osadniczych, wzrost konkurencyjności i rozwój funkcji metropolitalnych. Wśród funkcji metropolitalnych, dynamizujących rozwój i konkurencyjność, należy wskazać funkcję: decyzyjną (instytucje o funkcjach decyzyjnych), wiedzy (naukowa i szkolnictwa wyższego), kultury, sportu i turystyki, biznesu oraz transportową.

<sup>7</sup> Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

Poza rozwojem funkcji metropolitalnych wśród celów polityki przestrzennej Poznania jako ośrodka metropolitalnego wskazuje się m. in.:

- kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego (szczególne znaczenie obszarów węzłowych systemu przyrodniczego – obszary Natura 2000 Dolina Samicy i Biedrusko) oraz korytarzy ekologicznych:
  - korytarze dolin rzecznych: o znaczeniu krajowym (Warta), regionalnym (Cybina, Główna, Samica Kierska) oraz lokalnym (Bogdanka, Potok Junikowski, Potok Różany),
  - korytarze lądowe: Dolina Warty i kliny zieleni;
- rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego (m. in. drogi i odcinki dróg klas GP, G, Z, odcinki autostrady A2 i drogi ekspresowej S11, wewnętrzny pierścień drogowy klasy GP – III rama komunikacyjna, zewnętrzny pierścień drogowy bliskiego zasięgu – drogi klasy GP, linia kolejowa kolei dużych prędkości – KDP, linia kolejowa na Ławicę oraz droga wodna Warta) oraz zintegrowanego systemu transportu publicznego (rozwój strefy I powiązań wewnętrznych Poznania oraz strefy II obsługi kolejną wraz z rozwojem węzłów przesiadkowych, w tym Metropolitalnego Zintegrowanego Centrum Komunikacyjnego Poznań Główny oraz stacji i przystanków),
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego (ochronę istniejącego ujęcia oraz jego stref ochronnych, a także obszarów perspektywy zasobowej – polder „Marlewo”; ochronę głównych zbiorników wód podziemnych: Nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno i Nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska; uwzględnienie elementów infrastruktury technicznej: ropociąg tranzytowy „Przyjaźń”, linia elektroenergetyczna 220/400 kV Plewiska – Czerwonak, napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne 110 kV, gazociągi; główne punkty zasilania; linie oraz obiekty teleradiowe; lotnisko wojskowe Poznań-Krzesiny),
- rozwój efektywnych struktur osadniczych.

Wydzielając w Planie ogólnym miasta Poznania strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę aktualnych uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego miasta Poznania oraz możliwości uwzględnienia ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego w formie odrębnych, dedykowanych wydzieleń stref planistycznych. Dla poniższych zadań, stanowiących realizację ustaleń PZPWW i PZPMOF, przyjęto zasadę wydzielania dedykowanych zadaniom stref planistycznych lub określania stref planistycznych, które wraz z parametrami zabudowy umożliwiają ich realizację i zachowanie spójności między regionalnym a lokalnym poziomem planowania przestrzennego. Poprzez zasadę zachowania zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy z Planem ogólnym miasta Poznania każdy z przyjętych wariantów zapewnia możliwość realizacji ustalonych ponadlokalnych celów publicznych. Szczegółowe zasady ich uwzględniania w planach miejscowych będą, w ramach procedury formalno prawnej, przedmiotem oceny dokonywanej przez Zarząd Województwa Wielkopolskiego oraz, w konsekwencji, przedmiotem procedury wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do ustaleń planów miejscowych.

W Planie ogólnym miasta Poznania uwzględniono cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością. Są to:

- dwa tereny rozwoju Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w rejonie ul. Nad Różanym Potokiem i ul. B. Krygowskiego,
- teren rozwoju Uniwersytetu Przyrodniczego przy ul. Dojazd,
- Port Lotniczy Poznań-Ławica.

Pozostałe cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, ze względu na ich charakter lub skalę, uwzględnione zostały w procesie wyodrębniania stref planistycznych.

W zakresie infrastruktury społecznej Plan ogólny miasta Poznania uwzględnia:

- budowę i modernizację obiektów opieki zdrowotnej, w tym:
  - Regionalnego Centrum Zdrowia Dziecka,
  - Centrum Radioterapii Protonowej,
  - Zachodniego Centrum Chorób Serca i Naczyń,
  - Specjalistycznego Centrum Urazowo-Ortopedycznego,
  - Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego z Oddziałem Leczenia Uzależnień przy Szpitalu Wojewódzkim;
- budowę i modernizację obiektów szkolnictwa wyższego, w tym:
  - budowę i utrzymanie pomieszczeń dla państwowych szkół wyższych (Uniwersytet im. A. Mickiewicza),
  - przebudowę Wielkopolskiego Samorządowego Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego.

W zakresie komunikacji kolejowej Plan ogólny miasta Poznania uwzględnia:

- modernizację linii kolejowych, w tym: prace na obwodnicy towarowej Poznania, prace na linii kolejowej E-59 oraz linii kolejowej Nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz, wymianę nawierzchni wraz z robotami towarzyszącymi na linii kolejowej Nr 272 Kluczbork – Poznań, modernizację infrastruktury kolejowej w obrębie peronów stacji Poznań Główny,
- budowę Kolei Dużych Prędkości – realizację odcinka Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław,
- utworzenie kolei aglomeracyjnej, obsługującej obszar Aglomeracji Poznańskiej.

W zakresie infrastruktury przesyłu i magazynowania gazu Plan ogólny miasta Poznania uwzględnia:

- budowę i rozbudowę gazociągów przesyłowych o średnicy nie mniejszej niż 200 mm i maksymalnym ciśnieniu roboczym nie mniejszym niż 5,5 MPa, łączących sieć przesyłową z jednostkami wytwórczymi lub jednostkami kogeneracji o mocy przyłączeniowej nie mniejszej niż 5 000 m<sup>3</sup>/h, wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi,
- infrastrukturę niezbędną do obsługi systemu bezzbiornikowego magazynowania gazu ziemnego, o pojemności czynnej nie mniejszej niż 250 mln m<sup>3</sup> – Kawernowy Podziemny Magazyn Gazu Damasławek.

W zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej Plan ogólny miasta Poznania uwzględnia:

- budowę zbiorników wodnych jako zagospodarowanie retencyjne zlewni Rowu Złotnickiego,
- działania mające na celu regulację przepływów i ochronę przed powodzią, w tym:
  - rewitalizację zabezpieczeń betonowych skarp lewego i prawego brzegu rzeki Warty od mostu Przemysła I do mostu Garbary,
  - odbudowę zabudowy regulacyjnej, poprzez remonty istniejących ostróg i pozostałej zabudowy regulacyjnej na odcinku ok. 20 km w rejonie Luboń – Czerwonak,
  - ochronę/zwiększenie retencji leśnej w zlewni – opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
  - ochronę/zwiększanie retencji na obszarach zurbanizowanych – opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji obszarów zurbanizowanych (indywidualnie dla miasta powyżej 50 tys. mieszkańców),
  - wykup gruntów i budynków – opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
  - odtwarzanie retencji dolin rzek – opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym.

W zakresie obronności i bezpieczeństwa publicznego Plan ogólny miasta Poznania uwzględnia:

- budowę i modernizację obiektów wojskowych, w tym modernizację budynków administracyjnych, szkoleniowych, sieci wodno-kanalizacyjnych i energetycznych,
- budowę i modernizację obiektów Policji.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, nie wynikającymi z ustaleń dokumentów przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, ważnymi z punktu widzenia rozwoju funkcji metropolitalnych, wskazanymi w Planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania – Poznańskim Obszarze Metropolitalnym, których lokalizacja została uwzględniona poprzez odpowiednie wskazanie stref planistycznych w Planie ogólnym miasta Poznania, są:

- w zakresie zapewnienia dostępności komunikacyjnej w relacjach zewnętrznych i wewnętrznych, realizację pierścieniowo-pasmowego modelu komunikacji, poprzez m. in.:
  - budowę i przebudowę dróg stanowiących główne powiązania komunikacyjne Poznania z miastami o znaczeniu regionalnym i subregionalnym oraz miastami powiatowymi obszaru metropolitalnego: autostrady A2, drogi ekspresowej S5 i S11, lokalizację dróg stanowiących Wewnętrzny Pierścień Drogowy – III ramy komunikacyjnej, w tym drogi krajowej Nr 92 oraz dróg stanowiących północno-wschodnią obwodnicę Aglomeracji Poznańskiej,
  - budowę i przebudowę dróg w ciągach dróg wojewódzkich Nr 184, 194, 196, 307, 430, 433 z dopuszczeniem budowy odcinka drogi wojewódzkiej Nr 433 w nowym przebiegu (tzw. „Nowej Obornickiej”),
  - budowę i przebudowę dróg stanowiących sieć powiązań komunikacyjnych typu uzupełniającego, zapewniających równomierną dostępność komunikacyjną obszaru metropolitalnego w relacjach międzypowiatowych, w tym m. in. drogowego układu wewnętrznego Poznania zapewniającego powiązanie centrum miasta z Wewnętrznym Pierścieniem Drogowym – III ramą komunikacyjną,
  - budowę i przebudowę dróg stanowiących sieć powiązań komunikacyjnych typu podstawowego, zapewniających dostępność miast powiatowych i ośrodków gminnych do sieci drogowej wyższego rzędu,
  - rozwój Poznańskiego Węzła Kolejowego obejmujący:
    - rozbudowę Metropolitalnego Zintegrowanego Centrum Komunikacyjnego Poznań-Główny,
    - rozbudowę Towarowej Obwodnicy Kolejowej, w tym centrów przeładunkowych Franowo i Górczyn,
    - modernizację linii kolejowych o znaczeniu państwowym i regionalnym Nr 3 (E-20), 271 (E-59), 272, 351, (E-59), 352, 353, 354, 356, 357, 394, 395, 801, 802, 803, 804, 806,
    - budowę i rozbudowę węzłów przesiadkowych i przystanków na zlokalizowanych wyżej liniach,
    - budowę linii kolejowej łączącej Dworzec Poznań Główny z Portem Lotniczym Poznań-Ławica i prowadzącej dalej do Tarnowa Podgórnego,
  - budowę kolei dużych prędkości w ramach programu rządowego budowy połączeń z Centralnym Portem Komunikacyjnym,
  - rozwój Portu Lotniczego Poznań-Ławica, budowę bądź rozbudowę lądowisk w rejonie szpitali przy ul. Lutyckiej i Szwajcarskiej, rozwój naziemnych urządzeń sterowania ruchem lotniczym i radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
  - rozwój międzynarodowej drogi wodnej rzeka Warta wraz z możliwością rozbudowy infrastruktury służącej jej obsłudze – portów i przystani,
  - uwzględnienie w systemie tras rowerowych elementów wskazanych dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego miasta Poznania,

- w zakresie rozwoju sieci infrastruktury technicznej uwzględnienie:
  - linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV relacji Plewiska – Czerwonak na wielotorową i wielonapięciową,
  - systemu linii wysokiego napięcia 110 kV oraz głównych punktów zasilania,
  - gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Czerwonak – Konarzewo,
  - gazociągów odbocznych wysokiego ciśnienia, zasilających stacje redukcyjno-pomiarowe: I stopnia Poznań-Głogowska, Poznań-Gdyńska i Poznań-Radojewo oraz rozbudowa tych stacji,
  - ropociągów tranzytowych „Przyjaźń”,
  - istniejących stacji SLR Poznań Piątkowo, Poznań Tv Biznes, Poznań AE, Poznań Serafitek,
  - linii teleradiowych relacji SLR Poznań Piątkowo – SLR Poznań Tv Biznes, Poznań AE, Poznań Serafitek, Szamotuły, Bolewice i RTCN Wągrowiec, Gołańcz, Śrem,
  - internetowych sieci szerokopasmowych,
- rozbudowę bazy państwowych szkół wyższych oraz parków naukowo-technologicznych dla wzmocnienia potencjału naukowego miasta,
- wzmocnienie roli turystyki kulturowej i biznesowej, uzupełnionej ofertą sportową – tereny predysponowane dla rozwoju funkcji turystyki i sportu będą tożsame z terenami rozwoju funkcji kultury, uzupełnione o obszary wyspecjalizowanej infrastruktury wystawienniczej, kongresowej, np. Międzynarodowych Targów Poznańskich, placówek B+R, parków i centrów naukowo-technologicznych, a także obszary i obiekty sportowe, np. INEA Stadion, Tor Regatowy Malta, Tor Poznań (samochodowy i motocyklowy tor wyścigowy).

W Planie ogólnym miasta Poznania wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono, z uwagi na rangę i znaczenie w systemach regionalnych i krajowych:

- obszary prawnej ochrony przyrody: obszary chronionego krajobrazu, rezerваты oraz obszary Natura 2000,
- obszary kluczowe dla kształtowania spójnego systemu przyrodniczego:
  - kliny zieleni,
  - korytarze dolin rzek: Warty, Głównej, Cybiny, Głuszynki, Bogdanki, Strumienia Junikowskiego, Strumienia Różanego, Kopli i Michałówki,
- obszary ochrony środowiska i jego zasobów:
  - Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – GZWP Nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska oraz GZWP Nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
  - udokumentowane złoża kopalin,
  - podziemne wody termalne,
  - istniejące i planowane zbiorniki małej retencji wodnej,
  - ekosystemy zależne od wód (mokrada),
- obszary ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - Park Kulturowy Stare Miasto,
  - zespoły urbanistyczno-architektoniczne i nieruchome obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - strategiczne pasmo kulturowe Szlaku Piastowskiego,
  - potrzeby rozwoju na terenie miasta instytucji kultury,

- w zakresie zagrożeń dla środowiska i bezpieczeństwa publicznego:
  - obszary ograniczeń w zainwestowaniu ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe: obszary zagrożenia powodziowego wzdłuż rzeki Warty, Cybiny i Głównej, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, strefę ochronną ujęcia wody „Dębina”, obszary prowadzonej lub planowanej eksploatacji złóż kopalin,
  - strefy i obszary ograniczeń od obiektów wojskowych i cywilnych: lotnisk, lądowisk i lotniczych urzędów naziemnych, w tym Ławicy, Krzesin i poligonu Biedrusko, terenów zamkniętych w Babkach,
  - obszary wymagające zapobiegania poważnym awariom oraz innych zjawisk mających negatywny wpływ na środowisko:
    - odcinki dróg i linii kolejowych o rzeczywistym i potencjalnym ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
    - obiekty infrastruktury technicznej o rzeczywistym i potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych,
    - podziemną infrastrukturę techniczną o możliwości wystąpienia poważnej awarii,
    - zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii,
    - punkty o szczególnie drastycznej degradacji klimatu akustycznego.

## 2.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY

System obszarów chronionych w granicach Poznania obejmuje 16 obszarów o łącznej powierzchni 1 481 ha (5,7% powierzchni miasta) oraz 52 obiekty – 9 alei drzew, 7 grup drzew, 33 pojedyncze drzewa i 3 głązy narzutowe.

Zdecydowana większość form ochrony na terenie miasta Poznania objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub projektami planów miejscowych w trakcie opracowania. W planie ogólnym miasta Poznania przyjęto generalną zasadę wykluczającą możliwość wskazania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w granicach form ochrony przyrody, a w konsekwencji wyłączając je z możliwości ustalania na nich decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu będą określane wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych, zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów Miasta a także urzędów i instytucji odpowiedzialnych za ochronę środowiska. Oznacza to, że ewentualne nowe formy zagospodarowania w granicach form ochrony przyrody nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych.

W Planie ogólnym miasta Poznania 96% formy ochrony przyrody na terenie miasta Poznania zostało włączonych do stref zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartej (SO), gdzie podstawową formą zagospodarowania są tereny lasu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, wód, plaży, ogrodów działkowych i rolnictwa z zakazem zabudowy. Pozostałe typy stref stanowią około 4% powierzchni form ochrony przyrody i związane są z obecnym sposobem użytkowania, a także z niespójnością topologiczną granic niektórych form ochrony przyrody z granicami działek geodezyjnych włączonych do innych stref niż SO czy SN. Natomiast tereny komunikacji i infrastruktury technicznej w granicach form ochrony przyrody realizowane będą wyłącznie w zakresie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

### 2.2.1. Rezerваты przyrody

#### „Meteoryt Morasko”

Rezerwat „Meteoryt Morasko”<sup>8</sup> zajmuje teren o powierzchni 54,3 ha i położony jest w zasięgu północnego klina zieleni miasta Poznania, w otoczeniu Góry Moraskiej. Celem jego ochrony jest zachowanie śladów upadku meteorytu żelaznoniklowego (tzw. syderytu) oraz zachowanie fragmentu lasu dębowo-grądowego z rzadkimi gatunkami roślin runa. W 2007 r. ustanowiono plan ochrony dla rezerwatu przyrody<sup>9</sup>, natomiast w 2009 r. zakazy ograniczające potencjalne zagrożenia mogące wystąpić na terenie rezerwatu oraz działania ochronne wobec tego wartościowego terenu zostały rozszerzone na teren jego otuliny<sup>10</sup>.

#### „Żurawiniec”

Rezerwat „Żurawiniec”<sup>11</sup> położony jest w zasięgu północnego klina zieleni miasta Poznania, pomiędzy ul. Umultowską, ul. Jasna Rola oraz ul. Łużycką, na terenie lasów komunalnych. Pierwotnie rezerwat, zajmował powierzchnię 1,5 ha (1959 r.) i został utworzony ze względów naukowych i dydaktycznych w celu zachowania zespołu roślinności charakterystycznej dla torfowisk przejściowych. Wieloletnie badania geobotaniczne wykazały znaczne zubożenie flory rezerwatu. Obecnie rezerwat „Żurawiniec” stanowi rezerwat przyrody nieożywionej<sup>12</sup>, którego celem ochrony jest zachowanie osadów biogenicznych, stanowiących zapis dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego. Obecnie rezerwat obejmując obszar leśno-torfowiskowy o powierzchni 1,6 ha. Ze względu na cel ochrony rezerwatu nie wyznaczono jego otuliny.

Obszary obu rezerwatów przyrody oraz otulina rezerwatu „Meteoryt Morasko” objęte zostały strefą otwartą (SO). Jedynie niewielkie fragmenty otuliny znalazły się w strefie infrastrukturalnej (SI), będącej rezerwą dla realizacji elementów układu drogowego ustalonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Dodatkowo, dla terenów rezerwatów przyrody wykluczono katalog funkcji dodatkowych w profilu funkcjonalnym stref.

Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym miasta Poznania dla rezerwatów „Żurawiniec” oraz „Meteoryt Morasko”, a także dla jego większej części otuliny są zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi. Natomiast nieobjęta mpzp otulina rezerwatu „Meteoryt Morasko” włączona została do strefy otwartej (SO).

### 2.2.2. Obszar chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”<sup>13</sup> zajmuje powierzchnię 182,7 ha i położony jest we wschodniej części miasta, przy granicy z gminą Swarzędz, w zasięgu wschodniego klina zieleni. Obszar ten został powołany w celu ochrony krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na konieczność zachowania jego funkcji korytarza ekologicznego oraz zaspokajanie potrzeb

<sup>8</sup> Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 maja 1976 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M. P. z 1976 r. Nr 24, poz. 108), Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 października 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2001 r. Nr 123, poz. 2401).

<sup>9</sup> Rozporządzenie Nr 3/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 10 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2007 r. Nr 4, poz. 61).

<sup>10</sup> Zarządzenie Nr 5/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska W Poznaniu z dnia 17 lipca 2009 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2009 r. Nr 150, poz. 2514) oraz Zarządzenie Nr 11/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 29 sierpnia 2012 r. zmieniające zarządzenie w sprawie rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2012 r. poz. 3796).

<sup>11</sup> Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 20 października 1959 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M. P. z 1959 r. Nr 93, poz. 497), Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 października 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2001 r. Nr 123, poz. 2401).

<sup>12</sup> Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Żurawiniec” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2015 r. poz. 781).

<sup>13</sup> Rozporządzenie Nr 22/08 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 września 2008 r. w sprawie ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2008 r. Nr 168, poz. 2813).

związanych z turystyką i wypoczynkiem. W obszarze zlokalizowane są między innymi sztucznie spiętrzone zbiorniki wodne: staw Borowik, Młyński Staw i staw Antoninek. Na obszarze tym ustalono czynną ochronę dla ekosystemów: leśnych, nieleśnych, lądowych oraz wodnych.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu” w większości objęty został strefą otwartą (SO). Pozostały obszar (około 5% powierzchni obszaru chronionego), ze względu na obecny sposób zabudowy i zagospodarowania w rejonie ul. Browarnej, ul. Warszawskiej, ul. Sarniej i ul. Strzałkowskiej, włączony został do stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) dla istniejącej zabudowy o parametrach wynikających z obecnego stanu zagospodarowania, zieleni i rekreacji (SN) dla istniejących ogrodów działkowych, komunikacyjnej (SK) dla istniejącej drogi i terenów kolejowych, infrastrukturalnej (SI) – będącej rezerwą dla realizacji elementów układu drogowego ustalonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Dla znacznej części obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu” na terenie miasta Poznania obowiązują plany miejscowe, w których przeznaczenie i parametry są zgodne z ustaleniami Planu ogólnego miasta Poznania. Wszystkie tereny znajdujące się w obszarze chronionego krajobrazu, zwłaszcza te które nie są objęte mpzp, nie są także wskazane jako obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Oznacza to, że szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu będą określane wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów samorządu miasta a także urzędów i instytucji opiniujących i uzgadniających. Ewentualna nowa zabudowa lub nowe formy zagospodarowania w granicach form ochrony przyrody nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych, pod warunkiem zachowania ich zgodności z Planem ogólnym miasta Poznania.

### 2.2.3. Obszary Natura 2000

#### Specjalny obszar ochrony siedlisk „Biedrusko”

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Biedrusko”<sup>14</sup> (PLH300001) zajmuje powierzchnię 9 938 ha, z czego w granicy miasta Poznania zlokalizowanych jest około 189 ha, obejmujących fragment północnego klina zieleni miasta Poznania. Obszar wyznaczono w celu trwałej ochrony: siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz właściwego stanu ochrony gatunków, w stosunku do przedmiotów ochrony. Wśród przedmiotów ochrony wskazano 12 siedlisk przyrodniczych oraz 6 gatunków zwierząt innych niż ptaki.

Dla obszaru Natura 2000 „Biedrusko” ustanowiono plan zadań ochronnych<sup>15</sup>, w którym dla wyszczególnionych 18 przedmiotów ochrony zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia oraz wynikające z nich cele działań ochronnych. W planie tym ustalono 19 podstawowych i 5 fakultatywnych działań dotyczących ochrony czynnej, które należy prowadzić w terenie.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Biedrusko” objęty został strefą otwartą (SO), dla której wykluczono stosowanie dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej. Niewielkie fragmenty objęte zostały, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ). Parametry dla zabudowy ustalone w Planie ogólnym

<sup>14</sup> Decyzja Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. U. UE. L. z 2008 r. Nr 12, str. 383) oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Biedrusko (PLH300001) (Dz. U. z 2018 r. poz. 889).

<sup>15</sup> Zarządzenie Nr 10/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Biedrusko PLH300001 (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2013 r. poz. 7291).

miasta Poznania są zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi lub obecnym zagospodarowaniem. Dla fragmentu terenu o powierzchni 4,4 ha w Radojewie, dla którego nie obowiązuje plan miejscowy, ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o parametrach zabudowy spójnych z terenami objętymi już ustaleniami miejscowego planu w sąsiedztwie.

### **Obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Samicy”**

Obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Samicy”<sup>16</sup> (PLB300013) obejmuje cenne przyrodniczo tereny doliny rzeki Samicy. Jego łączna powierzchnia wynosi 2 391 ha, z czego około 29 ha znajduje się w granicach Poznania i obejmuje fragment północno-zachodniego klina zieleni – południową część doliny rzeki Samicy wraz z wykształconymi wzdłuż cieków i oczek wodnych siedliskami roślinnymi.

Dla obszaru Natura 2000 „Dolina Samicy” ustanowiono plan zadań ochronnych<sup>17</sup>, zgodnie z którym przedmiotami ochrony są występujące w sąsiedztwie rzeki wilgotne łąki, trzcinowiska oraz naturalne i sztuczne oczka wodne, będące ostoją 19 gatunków ptaków lęgowych.

Dla obszaru Natura 2000 „Dolina Samicy” w zdecydowanej większości ustalono strefę otwartą (SO) oraz w granicach SO nie wskazano obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Oznacza to, że szczegółowe elementy zagospodarowania terenu będą określane wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów samorządu miasta a także urzędów i instytucji opiniujących i uzgadniających. Ewentualne nowe formy zagospodarowania w granicach formy ochrony przyrody nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych zgodnych z Planem ogólnym miasta Poznania. Ze względu na niewielką rozbieżność pomiędzy granicą obszaru Natura 2000 a granicą ewidencyjną działek geodezyjnych, znajdujących się w ramach tej formy ochrony przyrody, wyznaczono także strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej SJ.

### **„Dolina Cybiny”**

Obszar Natura 2000 „Dolina Cybiny” (PLH300038) zajmuje powierzchnię 2424,72 ha i położony jest w zasięgu gmin: Pobiedziska, Kostrzyn, Swarzędz oraz Poznań. Obszar Natura 2000 obejmuje odcinek doliny Cybiny, prawobrzeżnego dopływu Warty, o długości ok. 28 km — od jej ujścia do Jeziora Swarzędzkiego, do granicy gmin Kostrzyn i Nekla. Obszar doliny Cybiny należy do niezwykle cennych z przyrodniczego punktu widzenia. Decyduje o tym duża różnorodność i mozaikowe rozmieszczenie siedlisk, co sprzyja dużemu bogactwu gatunkowemu roślin i zwierząt oraz ich zbiorowisk.

W granicach administracyjnych Poznania znajduje się tylko niewielki fragment tego obszaru chronionego o powierzchni 920 m<sup>2</sup>, obejmujący fragment ul. Sarniej w sąsiedztwie jeziora Swarzędzkiego.

Dla obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” ustalono w całości strefę otwartą (SO).

<sup>16</sup> Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 z późn. zm.), dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków (Dz. U. UE L Nr 103 z 25.04.1979 r., str. 1), zastąpiona Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (wersja ujednolicona) (Dz. U. UE. L. z 2010 r. Nr 20, str. 7 z późn. zm.).

<sup>17</sup> Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2019 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Samicy PLB300013 (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2019 r. poz. 5120).

## Specjalny obszar ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu”

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu”<sup>18</sup> (PLH300005) obejmuje kompleks XIX-wiecznych budowli fortecznych, będący jednym z najważniejszych w Polsce i największym na terenie Wielkopolski zimowiskiem nietoperzy. Obszar chroniony ze względu na specyfikę fortyfikacji ma charakter dyspersyjny. Obejmuje Forty: I, Ia, II, IIa, III, IIIa, IV, IVa, V, Va, VI, VIa, VII, VIIa, VIII, VIIIa, IX, IXa, Park Cytadela, schron przy ul. Litewskiej w Parku Sołackim, schron przy ul. Wojska Polskiego oraz schron przy ul. Mazowieckiej. Powierzchnia wszystkich terenów objętych specjalnym obszarem ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu” wynosi 149 ha.

Dla obszaru Specjalny obszar ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu” ustanowiono plan zadań ochronnych<sup>19</sup>, zgodnie z którym przedmiotami ochrony są dwa gatunki nietoperzy – nocek duży (*Myotis myotis*) oraz mopek zachodni (*Barbastella barbastellus*) i ich siedliska. W planie zadań ochronnych dla wszystkich obiektów fortyfikacyjnych zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia oraz ustalono wynikające z nich działania ochronne.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu” obejmuje historyczne obiekty fortyfikacji, które obecnie stanowią relikt architektury militarnej bądź są obiektami budowlanymi o stosunkowo dobrze zachowanych pierwotnych formach i cechach zabudowy. Obiekty w stanie dekonstrukcji stanowią obecnie krajobrazowe elementy zagospodarowania parków i terenów zieleni. Pozostałe, zachowane forty posiadają zróżnicowaną strukturę własności i formę użytkowania – usługi, magazyny, warsztaty rzemieślnicze czy krematorium. Ze względu na dyspersyjny charakter specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu” w przestrzeni miasta oraz zróżnicowany sposób użytkowania obiektów dla terenów tych ustalono: na ok. 2/3 ich ogólnej powierzchni – strefy zieleni i rekreacji (SN), na ok. 1/3 ich powierzchni – strefy usługową (SU) oraz cmentarzy (ZC) – w Parku Cytadela oraz na cmentarzu Miłostowo. Niewielkie fragmenty specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu” objęto ustaleniami dla stref: infrastrukturalnej (SI), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), komunikacyjnej (SK), otwartej (SO). Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte dla stref obejmujących specjalny obszar ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu” odnoszą się do stanu istniejącego lub ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tam, gdzie było to zasadne ze względu na obecny sposób zagospodarowania, ustalono wokół fortów strefy zieleni i rekreacji (SN). Z uwagi na zróżnicowane występowanie siedlisk nietoperzy w obiektach fortecznych, profile funkcji dodatkowych zostały odpowiednio dostosowane. Szczegóły dotyczące profili funkcjonalnych dla ww. stref zawarto w tabeli Nr 6.

### 2.2.4. Użytki ekologiczne

#### „Traszki Ratajskie”

Użytek ekologiczny „Traszki Ratajskie”<sup>20</sup> zajmuje powierzchnię 5,2 ha i obejmuje część Parku Tysiąclecia. Położony jest w silnie zurbanizowanej części miasta, otoczonej od południa linią tramwajową równoległą do ul. Piaśnickiej, od zachodu śladem po historycznym przebiegu ul. Inflanckiej, od północy ul. ks. M. Radziejewskiego i od wschodu ul. Chartowo. Użytek ekologiczny powołany został dla ochrony występujących tam płazów. Użytek ekologiczny w całości objęty jest planami miejscowymi.

<sup>18</sup> Rozporządzenie Ministra klimatu i Środowiska z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochron siedlisk Fortyfikacje w Poznaniu (PLH 300005) (Dz. U. z 2022 r. poz. 2177), wcześniej na podstawie decyzji Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. U. UE. L. z 2008 r. Nr 12, str. 383) zastępowanej kolejnymi decyzjami Komisji Europejskiej.

<sup>19</sup> Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 9 maja 2018 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Fortyfikacje w Poznaniu PLH300005 (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2018 r. poz. 4260).

<sup>20</sup> Uchwała Nr XV/146/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Traszki Ratajskie” (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2013 r., poz. 7235).

Użytek ekologiczny „Traszi Ratajskie” w całości objęty został strefą zieleni i rekreacji (SN) z jednoczesnym ograniczeniem katalogu funkcji dodatkowych w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej wyłącznie do zieleni urządzonej i lasów.

### **„Bogdanka I” i „Bogdanka II”**

Użytki ekologiczne „Bogdanka I”<sup>21</sup> i „Bogdanka II”<sup>22</sup> położone są w obrębie północno-zachodniego klina zieleni miasta Poznania. Użytek ekologiczny „Bogdanka I” zajmuje powierzchnię 151,5 ha i położony jest w zasięgu doliny rzeki Bogdanki i zasilających ją zbiorników wodnych, poczynając od południowych odpływów Jeziora Strzeszyńskiego do leśnych i podmokłych terenów położonych na północny zachód od ul. Lutyckiej. Użytek ekologiczny „Bogdanka II” zajmuje powierzchnię 7,6 ha i położony jest w zasięgu doliny rzeki Bogdanki, poczynając od ul. Lutyckiej do jej ujścia przy północno-zachodnim brzegu jeziora Rusałka.

Celem ustanowienia obu wyżej wymienionych użytków ekologicznych jest ochrona obszarów o wybitnych walorach przyrodniczych, związanych z występowaniem siedlisk i zbiorowisk roślinności o charakterze łągowym, a także ochrona szuwarów, torfowisk niskich oraz łąk o zróżnicowanej wilgotności, jak również zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i ochrony terenów przed nadmierną antropopresją.

Użytki ekologiczne „Bogdanka I” i „Bogdanka II” niemal w całości objęte zostały strefą otwartą (SO). Jedynie niewielkie fragmenty ich powierzchni objęte zostały strefą infrastrukturalną (SI), będącej rezerwą dla realizacji elementów układu drogowego ustalonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz strefą komunikacyjną (SK) dla istniejącego odcinka ulicy Koszalińskiej.

### **„Strzeszyn”**

Użytek ekologiczny „Strzeszyn”<sup>23</sup> zajmuje powierzchnię 94,5 ha i położony jest w dolinie rzeki Bogdanki, w północno-zachodnim klinie zieleni miasta Poznania. Użytek obejmuje podmokłe tereny przylegające na północy do jeziora Strzeszyn, sięgając północno-zachodnich brzegów jeziora Rusałka. Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona biotopów torfowisk niskich, podmokłych łąk, muraw kserotermicznych i okrajków lasów oraz biotopów wodnych.

Użytek ekologiczny „Strzeszyn” objęty jest strefą otwartą (SO). Jedynie około 2% jego powierzchni, zgodnie z obecnym sposobem użytkowania, objęte zostało strefą komunikacyjną (SK) dla istniejącego odcinka ulicy Koszalińskiej.

### **„Dębina I” i „Dębina II”**

Użytki ekologiczne „Dębina I” i „Dębina II” położone są w obrębie południowego klina zieleni miasta Poznania. Użytek ekologiczny „Dębina I”<sup>24</sup> zajmuje powierzchnię 53,6 ha i położony jest w kompleksie leśnym Dębina na lewym brzegu rzeki Warty, graniczącym od północy z ul. Hetmańską, a od południa z mostem kolejowym. Użytek ekologiczny „Dębina II”<sup>25</sup> zajmuje powierzchnię 31,1 ha i położony jest

---

<sup>21</sup> Uchwała Nr XXIII/304/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Bogdanka I” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2012 r. poz. 317).

<sup>22</sup> Uchwała Nr XXIII/305/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Bogdanka II” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2012 r. poz. 318).

<sup>23</sup> Uchwała Nr XLII/652/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Strzeszyn” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2013 r. poz. 451).

<sup>24</sup> Uchwała Nr LX/924/VI/2013 Rady Miasta Poznania z 10 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Dębina I” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2014 r. poz. 177).

<sup>25</sup> Uchwała Nr LX/925/VI/2013 Rady Miasta Poznania z 10 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Dębina II” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2014 r. poz. 178).

w kompleksie leśnym Dębina na lewym brzegu rzeki Warty, graniczącym od północy z kolejowym mostem, a od południa z autostradą A2.

Celem ustanowienia użytków ekologicznych „Dębina I” i „Dębina II” jest ochrona fragmentów starego drzewostanu dębowego, stanowiącego pozostałość po dębińskich lasach łęgowych, rosnących w dolinie Warty, wraz z pozostałym starodrzewem i stawami.

Użytki ekologiczne „Dębina I” i „Dębina II” niemal w całości objęte zostały strefą otwartą (SO). Jedyne niewielkie ich części, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych i istniejącego sposobu zagospodarowania, objęte zostały strefami: infrastrukturalną (SI), komunikacyjną (SK) i zieleni i rekreacji (SN).

### **„Darzybór”**

Użytek ekologiczny „Darzybór”<sup>26</sup> zajmuje powierzchnię 408 ha i położony jest we wschodnim klinie zieleni Poznania, graniczącym od północy z ul. Żywiczną, a od południa z ul. Szczepankowo. Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona dobrze zachowanych fragmentów borów mieszanych i roślinności łąkowej.

Użytek ekologiczny „Darzybór” niemal w całości objęty został strefą otwartą (SO). Jedyne jego fragment, zgodnie z obecnym sposobem użytkowania, został objęty strefą infrastrukturalną (SI).

### **„Wilczy Młyn”**

Użytek ekologiczny „Wilczy Młyn”<sup>27</sup> zajmuje powierzchnię 78 ha i położony jest w północnym klinie zieleni. Obiekt graniczy od zachodu z ul. Lechicką (na wysokości Fortu IVa), od południa z ul. Chemiczną, od północy z ul. Karpią.

Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona siedlisk nietoperzy i innych gatunków objętych ochroną prawną, siedlisk przyrodniczych – fragmentów roślinności łąkowej i łąkowej (w tym kompleksu pozostałości łągów nadrzecznych, wiklinisk, starorzeczy, szuwarów i łąk pokrywającego terasę zalewową doliny rzeki), fragmentów muraw napiaskowych oraz starego drzewostanu.

Użytek ekologiczny „Wilczy Młyn” niemal w całości objęty został strefą otwartą (SO) oraz strefą zieleni i rekreacji (SN) z ograniczeniem profilu funkcjonalnego dodatkowego wyłącznie do terenu usług kultury i rozrywki, terenu zieleni naturalnej oraz terenu lasu. Niewielki fragment, ze względu na istniejący obiekt infrastruktury kanalizacyjnej, objęty został ustaleniami dla strefy infrastrukturalnej (SI).

### **„Łęgi Potoku Różanego”**

Użytek ekologiczny „Łęgi Potoku Różanego”<sup>28</sup> zajmuje powierzchnię 37 ha i położony jest w północnym klinie zieleni Poznania, wzdłuż Potoku Różanego i naturalnych zbiorników wodnych oraz starorzecza i łąk zalewowej doliny rzeki Warty. Celem ustanowienia użytku jest ochrona kompleksu nadrzecznych siedlisk przyrodniczych wzdłuż Potoku Różanego i naturalnych zbiorników wodnych (w tym szuwarów, łągów jesionowo-olszowo-topolowych i łożowisk) oraz starorzecza i łąk zalewowych doliny rzeki Warty.

Użytek ekologiczny „Łęgi Potoku Różanego” objęty został w całości ustaleniami dla strefy otwartej (SO).

---

<sup>26</sup> Uchwała Nr LXXV/1205/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Darzybór” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2014 r. poz. 6532).

<sup>27</sup> Uchwała Nr XXI/288/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 8 grudnia 2015 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Wilczy Młyn” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2015 r. poz. 8503).

<sup>28</sup> Uchwała Nr XXXIX/684/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 13 grudnia 2016 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Łęgi Potoku Różanego” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2016 r. poz. 8380).

## „Kobylepole”

Użytek ekologiczny „Kobylepole”<sup>29</sup> zajmuje powierzchnię 8,7 ha i położony jest we wschodnim klinie zieleni Poznania. Obiekt graniczy od północy z ul. abpa Walentego Dymka, od wschodu z ul. Piwną, od południa z ul. Stawną i od zachodu z ul. Folwarczną.

Celem ustanowienia użytku jest ochrona najcenniejszych drzew o cechach pomnikowych: 9 okazów dębu szypułkowego, 4 okazów wiązu szypułkowego i 1 okazu jesionu wyniosłego, oraz ochrona cennych lasów liściastych i fragmentów nieleśnych zbiorowisk roślinnych, związanych z siedliskami wilgotnymi. Celem ochrony jest również zachowanie krajobrazu kulturowego – dawnego założenia parkowego.

Użytek ekologiczny „Kobylepole” objęty został ustaleniami dla strefy otwartej (SO), a we fragmencie strefą infrastrukturalną (SI), będącej rezerwą dla realizacji elementów układu drogowego ustalonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### 2.2.5. Pomniki przyrody

Jako pomniki przyrody w Poznaniu uznane zostały 52 obiekty – 9 alei drzew, 7 grup drzew, 33 pojedyncze drzewa i 3 głazy narzutowe. Celem ich ochrony jest nie tylko zachowanie ich wyróżniających cech: wieku, wielkości lub wyglądu, ale również walorów ich ekspozycji i kompozycji w przestrzeni zurbanizowanej.

Pomniki przyrody znajdują się we wszystkich typach stref planistycznych wyznaczonych w Planie ogólnym miasta Poznania z wyjątkiem stref handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP) i cmentarzy (SC). Najliczniej występują w strefach zieleni i rekreacji (SN), komunikacyjnej (SK) i otwartej (SO).

## 2.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Położenie obszaru miasta Poznania w obrębie dolin rzecznych Warty, Głównej i Cybiny determinuje istotne ograniczenia w docelowym zagospodarowaniu i użytkowaniu części terenów. Powierzchnia wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (powódź p=1%) dla miasta Poznania wynosi 107 ha, co stanowi 4% jego powierzchni. Na terenie Poznania wyznaczono<sup>30</sup>:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wybudowano wał przeciwpowodziowy.

Rzeka Warta stanowi kluczowe zagrożenie powodziowe dla Poznania które, ze względu na ukształtowanie terenu, ogranicza się do rejonu doliny Warty. Na lewym brzegu rzeki, w obszarze centralnym i północnym, topografia terenu w dużej mierze ogranicza możliwość wystąpienia powodzi, z wyjątkiem południowej części do wysokości ul. Bielniki. Na tej długości rzeki istnieją dwa odcinki wałów przeciwpowodziowych:

<sup>29</sup> Uchwała Nr III/31/VIII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Kobylepole” (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2018 r. poz. 10301).

<sup>30</sup> Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza się zgodnie z mapami ryzyka powodziowego opracowanych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity: 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 opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 579).

- wał lewobrzeżny – od mostu Królowej Jadwigi do torów kolejowych wzdłuż ul. Droga Dębińska (244.800 km do 247.600 km rzeki Warty),
- wał lewobrzeżny przy ujęciu wody dla miasta Poznania na Dębinie (250.300 km do 251.300 km rzeki Warty). Jego przebieg sąsiaduje z ujęciem wody dla miasta Poznania.

Na prawym brzegu Warty, w rejonie centralnym i północnym, zlokalizowany jest trzeci odcinek wału przeciwpowodziowego – wał prawobrzeżny na Zawadach, na odcinku od mostu kolejowego na rzece Cybinie do mostu Lecha (239.600 do 241.800 km rzeki Warty), który rozciąga się pomiędzy ul. Św. Wincentego a ul. Bałtycką. Jego korona wykorzystywana jest dodatkowo do przeprowadzenia ciągów pieszo-rowerowych Wartostrady.

Z uwagi na naturalne ukształtowanie terenu i zabezpieczenia przeciwpowodziowe tereny bezpośrednio sąsiadujące z doliną rzeki Warty na terenie miasta Poznań są zagrożone powodzią w minimalnym stopniu. W zasięgu obszaru o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% i 10% znajdują się, obok terenów wokół Warty i Cybiny, które na pewnych odcinkach ograniczone są wałami przeciwpowodziowymi: dolina rzeki Główna oraz dolina Cybiny na wschód od ujścia do Warty do granicy miasta Poznania.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy<sup>31</sup> oraz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału<sup>32</sup>.

Ustalenie ww. zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest szczególnie istotne z uwagi na konieczność ochrony zdolności retencyjnych terenów dolin rzecznych, a także adaptacji miasta do zmieniających się warunków klimatycznych, których skutkiem jest występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych – nawałnych opadów, powodzi miejskich czy suszy.

Strefy planistyczne wyznaczone na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, to w przeważającej części strefy: otwarta (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz infrastrukturalna (SI) dla terenu istniejącej infrastruktury technicznej ujęcia wody „Dębina”. Pozostałe typy stref obejmują wyłącznie istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz liniami zabudowy ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obecny sposób użytkowania terenu – budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne, budowle oraz urządzenia hydrotechniczne i hydroenergetyczne oraz obiekty związane z zagospodarowaniem rzeki (np. przystanie). Wyjątkami są wyłącznie szczególne przypadki, których lokalizacja uzyskała uzgodnienie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu oraz teren tzw. „Portowa” (Starołęka), objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wyznaczoną w niewielkich fragmentach na obszarze o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, której projektowana lokalizacja uzyskała pozytywną opinię Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu.

W Planie ogólnym miasta Poznania przyjęto generalną zasadę, że w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną wskazane obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), i w konsekwencji te obszary wyłączone zostaną z możliwości wydawania dla nich decyzji o warunkach zabudowy dla nowej

<sup>31</sup> art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

<sup>32</sup> art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

zabudowy. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu będą określone wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów Miasta, a także urzędów i instytucji odpowiedzialnych za ochronę przeciwpowodziową. Oznacza to, że ewentualne nowe formy zagospodarowania w granicach stref szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych zgodnych z Planem ogólnym miasta Poznania.

#### 2.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Tereny gruntów zmeliorowanych w granicach miasta Poznania obejmują 10% jego powierzchni (2 670 ha) i znajdują się w trzech głównych lokalizacjach:

- na północy: Morasko, Radojewo, Umultowo i Naramowice,
- w centrum – na Wildzie,
- na południowym wschodzie: Żegrze, Kobylepole, Spławie, Krzesiny i Głuszyna II.

Są to grunty, które dla intensywnego użytkowania rolniczego zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych). Dodatkowo, dla ochrony miasta przed powodzią i podtopieniami, część obszaru została wyposażona w rowy melioracyjne oraz systemy retencyjne. Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej i rekreacji, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności.

42% obszarów gruntów zmeliorowanych zostało objętych strefą otwartą (SO), a 37% strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ). Pozostałe fragmenty włączono do stref: zieleni i rekreacji (SN), usługowej (SU), komunikacyjnej (SK), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz gospodarczej (SP).

Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe.

#### 2.5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W Poznaniu występowanie procesów ruchów masowych dotyczy głównie zboczy doliny Warty oraz zboczy rynien glacialnych Cybiny i Jeziora Kierskiego. Na obszarze miasta zostały wyodrębnione<sup>33,34</sup>:

- cztery historyczne osuwiska:
  - ul. Starołęcka I – teren o powierzchni 0,36 ha, położony między ul. Starołęcką 96b a ul. Starołęcką 100, obejmujący działki Nr 2/2, 2/3, 2/4, 2/7, ark. 16, obręb Starołęka,
  - ul. Starołęcka II – teren o powierzchni 0,39, położony przy ul. Starołęckiej, na działce Nr 25, ark. 20, obręb Rataje,
  - w rejonie osiedla Wilczy Młyn – teren o powierzchni 0,59 ha, obejmujący część działek Nr 505/2 i 118/91 ark. 28 oraz Nr 39, ark. 11, obręb Naramowice,
  - w dolinie Cybiny – teren o powierzchni 0,11 ha, obejmujący część działek Nr 10/2 i 11, ark. 20, obręb Komandoria;
- dziewięć terenów zagrożonych ruchami masowymi:

<sup>33</sup> „Weryfikacja i aktualizacja rejestru terenów osuwiskowych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi na terenie miasta Poznania”, GT PROJEKT Sp. z o.o. & Co Sp.k., Tarnowo Podgórne, 2016 r.,

<sup>34</sup> „Objaśnienia do mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, gmina Poznań, powiat Miasto Poznań”, Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa, 2017 r.,

- Jezioro Kierskie – obejmujący zbocze nachylone w stronę jeziora, w północnej, południowej, wschodniej i – we fragmencie – zachodniej części linii brzegowej,
- zbocze Warty od rejonu ul. Piołunowej do ul. Miętowej – długi pas terenu, obejmujący zbocze doliny Warty na jej lewym brzegu w rejonie Radojewa i Umultowa,
- zbocze Warty od ul. Serbskiej do ul. Na Stoku – pas terenu, obejmujący lewe zbocze Warty na wysokości Szelağa i częściowo Cytadeli,
- rejon Starego Miasta od Wzgórza Św. Wojciecha do ul. Wrzosowej – pas terenu, obejmujący lewe zbocze doliny Warty na wysokości Starego Miasta i Wildy,
- zbocze Warty od ul. Chemicznej do ciek Główny – pas terenu na prawym zboczu Warty na wysokości Główny,
- zbocze Warty od Berdychowa do jeziora Czapnica – długi pas terenu, obejmujący prawe zbocze doliny Warty na wysokości Rataj, Starołąki i Marlewa,
- zbocze Warty między rzeką a osiedlem Wilczy Młyn,
- zbocze Cybiny od Kopca Wolności do ul. Wczasowej – tereny wyznaczone wzdłuż lewego i prawego brzegu Cybiny oraz w rejonie zbiorników wodnych występujących w dolinie Cybiny (Olszak, Browarny, Struga),
- Autostrada Wolności A2 – tereny wyznaczone wzdłuż całego poznańskiego odcinka autostrady.

W granicach Poznania zagrożenie procesami związanymi z ruchami masowymi ziemi dotyczy głównie zbczy doliny rzeki Warty oraz zbczy rynien glacialnych Cybiny i jeziora Kierskiego. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi występujące na zbczach doliny Cybiny są w przewadze niezagospodarowane (pokryte zielenią, w mniejszym stopniu nieużytkami). Znaczna część rozpoznanych osuwisk i terenów zagrożonych na zbczach doliny Warty jest fragmentami zabudowana, a dodatkowo w ich bezpośredniej bliskości przebiega infrastruktura komunikacyjna.

Intensywność ewentualnych procesów osuwiskowych będzie uzależniona od czynników atmosferycznych (gwałtownych opadów), erozji bocznej Warty i Cybiny, tempa infiltracji wód opadowych oraz w dużej mierze od działalności człowieka. Lokalizacja zabudowy na terenach historycznych osuwisk czy terenów zagrożonych jest niewskazana, jednak przeprowadzenie szczegółowego rozpoznania warunków geologiczno-inżynierskich pozwoli określić ewentualne szczegółowe możliwości lokalizacji zabudowy oraz innych obiektów w obrębie poszczególnych terenów.

Plan ogólny miasta Poznania ogranicza presję budownictwa wzdłuż zbczy dolin rzecznych i przeciwdziała uruchomieniu procesów silnego antropogenicznego przekształcenia morfologii samych zbczy, zmian w obrębie warunków wodnych i szaty roślinnej.

Wszelkie prace budowlane, komunikacyjne, infrastrukturalne prowadzone w bliskim sąsiedztwie osuwisk czy terenów zagrożonych ruchami masowymi powinny być prowadzone ze świadomością potencjalnego zagrożenia oraz pełną wiedzą geologiczno-inżynierską.

Tereny historycznych osuwisk zostały objęte głównie strefami otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Część tych terenów, zgodnie z istniejącą zabudową i obecnym sposobem użytkowania terenu objęto strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefą komunikacyjną (SK).

Dla terenów zagrożonych ruchami masowymi ustalono niemal w połowie strefy: otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Pozostała część została objęta ustaleniami dla stref: komunikacyjnej (SK), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługowej (SU) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Pozostałe strefy: cmentarzy (SC), infrastrukturalna (SI), handlu

wielkopowierzchniowego (SH), gospodarcza (SP) oraz wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) dopełniają ustalenia dla terenów zagrożonych ruchami masowymi.

## 2.6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

W granicach administracyjnych miasta Poznania położone są strefy ochronne ujęć wody zasilających Poznański System Wodociągowy:

- „Dębina” – ujęcie infiltracyjne wody z rzeki Warty dostarczające ok. 30% wody dla Poznańskiego Systemu Wodociągowego. Zdolność produkcyjna ujęcia wynosi  $Q=80\,000\text{ m}^3/\text{d}$ . Bieżące prace modernizacyjne i eksploatacyjne powodują wydłużenie żywotności studni i ujęcia, co zabezpieczy możliwość eksploatacji ujęcia „Dębina” na perspektywę następnych ok. 200 lat. Dla ujęcia infiltracyjnego wody „Dębina”, pobierającego wody podziemne z utworów czwartorzędowych oraz wody powierzchniowe z rzeki Warty, obowiązuje strefa ochronna<sup>35</sup>, obejmująca tereny ochrony:
  - bezpośredniej, składający się z 3 części o łącznej powierzchni 182 ha, dla której ustalono strefy: infrastrukturalną (SI) dla terenu istniejących urządzeń technicznych i otwartą (SO),
  - pośredniej, składający się z obszaru A i obszaru B, o łącznej powierzchni 467 ha, dla której wskazano głównie strefy infrastrukturalną (SI) dla terenu istniejących urządzeń technicznych oraz otwartą (SO).

Na terenie Poznania istnieje historyczne ujęcie wody przy ul. Głuszyna (Piotrowo), które zostało wyłączone z eksploatacji. Obecnie trwa formalna likwidacja ujęcia oraz jego strefy ochronnej<sup>36</sup>. Do czasu zakończenia jej obowiązywania strefa ta obejmuje tereny ochrony:

- bezpośredniej o powierzchni 0,5 ha, dla której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- pośredniej o powierzchni 5,5 ha, dla której wyznaczono strefy: zieleni i rekreacji (SN), otwartą oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz usługową (SU).

## 2.7. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI<sup>37</sup>

Największym powierzchniowo udokumentowanym złożem zasobów naturalnych na terenie Poznania jest złożo węgla brunatnego „Naramowice”, stanowiące fragment struktury geologicznej „Rowu Poznańskiego”. Ze względu na obecny stan zagospodarowania obszaru występowania złoża i dynamikę rozwoju miasta, a także negatywne dla środowiska przyrodniczego skutki pozyskiwania węgla brunatnego metodą odkrywkową nie jest ono przewidywane do eksploatacji. Dla obszaru zalegania złoża węgla brunatnego wskazano głównie strefy planistyczne dla intensywnej zabudowy, charakterystyczne dla dużego miasta – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługową (SU), komunikacyjną (SK) oraz gospodarczą (SP). Pozostały obszar złoża uzupełniony jest strefami: otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN), infrastrukturalną (SI), cmentarzy (SC) i handlu wielkopowierzchniowego (SH).

<sup>35</sup> Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2015 r. poz. 6139).

<sup>36</sup> Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody w miejscowości Poznań-Piotrowo (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2014 r. poz. 357).

<sup>37</sup> Na podstawie Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2023 r., Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa, 2024.

W granicach miasta, w rejonie północnego brzegu Jeziora Maltańskiego, występują zasoby wód termalnych (złoże Swarzędz IGH-1). Artezyjski charakter wypływu wód, duża wydajność ujęcia oraz korzystny skład fizykochemiczny solanek termalnych zapewniają efektywność wykorzystania ich dla celów rekreacyjno-leczniczych w kompleksie sportowo-rekreacyjnym „Termy Maltańskie”. Obecnie pobór wynosi 942 500 m<sup>3</sup>/rok, a jego eksploatacja nie powoduje ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu położonych nad nim terenów. Dla terenu, który jest tożsamy z obszarem górniczym ustalono w dominującej części strefy zieleni i rekreacji (SN), otwartą (SO) oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Pozostały obszar i teren górniczy złoża Swarzędz IGH-1 uzupełniony został strefami usługową (SU), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), komunikacyjną (SK) oraz gospodarczą (SP) oraz w niewielkim zakresie strefami infrastrukturalną (SI) i cmentarzy (SC).

Zasoby wód termalnych w rejonie Poznania stwierdzono również w rozległym powierzchniowo złożu „Tarnowo Podgórne GT-1”, którego zasoby eksploatacyjne oszacowano na 225 m<sup>3</sup>/h. W Poznaniu fragment złoża zalega jedynie w północno-zachodniej części miasta, a jego zasadnicza część położona jest poza zachodnią granicą Poznania. Wyznaczone dla tego złoża obszar i teren górniczy nie są położone na obszarze miasta Poznania, a eksploatacja złoża nie ogranicza sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów w mieście. Dla obszaru zalegania złoża „Tarnowo Podgórne GT-1” ustalono głównie strefy planistyczne: zieleni i rekreacji (SN), otwartą (SO) oraz w niewielkim fragmencie strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Najliczniej reprezentowanymi zasobami naturalnymi, których występowanie zostało potwierdzone na terenie Poznania, są kruszywa naturalne (piaski). Obecnie w granicach miasta udokumentowane są cztery złoża kruszyw naturalnych, z których dwa są eksploatowane i znajdują się w rejonie Krzesin (ul. Śmigi). Dla nich wskazano strefy górnictwa (SG). Po zakończeniu eksploatacji przewidziana jest rekultywacja w kierunku rolnym lub wykonanie zbiornika wodnego, który będzie służył retencji wody. Pozostałe złoża to złożo Umultowo, które objęte zostało strefą zieleni i rekreacji (SN) i w niewielkim fragmencie strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz Poznań-Babicka na Głuszynie objęte strefą otwartą (SO).

Ponadto, w rejonie Kotowa, udokumentowano złożo itów ceramicznych, którego eksploatacja została zaniechana w 1988 r. Obecnie na obszarze złoża znajduje się zbiornik wodny (Staw Rozlany) włączony do strefy otwartej (SO).

W rejonie południowej granicy miasta Poznania, w dolinie rzeki Kopel, udokumentowane zostało złożo kredy jeziornej. Złożo nie jest obecnie eksploatowane. Teren złoża jest zagospodarowany przez użytki zielone (łąki) i częściowo zbiornik wodny (jezioro Czapnica), włączone do strefy otwartej (SO).

Tabela Nr 1. Udokumentowane złoża kopalin w granicach miasta Poznania.

| Lp. | Nazwa złoża           | Kopalina główna    | Powierzchnia złoża [ha] | Strefy planistyczne obejmujące   |
|-----|-----------------------|--------------------|-------------------------|--|
| 1.  | Naramowice            | węgle brunatne     | 1 227,61                | wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)<br>wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)<br>usługowa (SU)<br>komunikacyjna (SK)<br>gospodarczą (SP)<br>otwartą (SO)<br>zieleni i rekreacji (SN)<br>infrastrukturalna (SI)<br>cmentarzy (SC)<br>handlu wielkopowierzchniowego (SH) |
| 2.  | Swarzędz IGH-1        | wody termalne      | -                       | zieleni i rekreacji (SN)<br>otwarta (SO)<br>wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) usługową (SU)<br>wielofunkcyjnej z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ)<br>komunikacyjnej (SK)<br>gospodarcza (SP)<br>infrastrukturalna (SI)<br>cmentarzy (SC)                                     |
| 3.  | Tarnowo Podgórne GT-1 | wody termalne      | -                       | zieleni i rekreacji (SN)<br>otwarta (SO)<br>wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)<br>wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)<br>usługową (SU)<br>komunikacyjnej (SK)  |
| 4.  | Poznań-Krzesiny OS    | kruszywa naturalne | 11,42                   | <b>górnictwa (SG)</b>  |
| 5.  | Poznań-Krzesiny OS II | kruszywa naturalne | 6,03                    | <b>górnictwa (SG),<br/>gospodarcza (SP),<br/>infrastrukturalna (SI)</b>  |
| 6.  | Umultowo              | kruszywa naturalne | 1,23                    | wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)<br>zieleni i rekreacji (SN)   |
| 7.  | Poznań-Babicka        | kruszywa naturalne | 0,89                    | otwarta (SO)   |
| 8.  | Kotowo                | iły                | 4,99                    | otwarta (SO)   |
| 9.  | Czapury               | kredek jeziorna    | 2,33                    | otwarta (SO)   |

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MIDAS, PIG-PIB<sup>38</sup>

## 2.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ<sup>39</sup>

Ponad tysiącletni rozwój miasta przyniósł bogatą strukturę przestrzenną o stosunkowo wyraźnym układzie. W historii miasta dominował czynnik harmonijnego rozwoju i narastania, przy stosunkowo małym przekształceniu istniejących struktur. Do końca XIX w. przemiany przestrzenne zachodziły stopniowo i wynikały z historycznego rozwoju przestrzennego miasta z pozostawieniem czytelnych śladów przeszłości. XIX wiek przyniósł przeobrażenia związane z realizacją reprezentacyjnych i monumentalnych budowli

<sup>38</sup> Dostęp – <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2>.

<sup>39</sup> Ochrona dziedzictwa kulturowego prowadzona jest w Poznaniu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, działającego na podstawie Porozumienia z dnia 18 listopada 2003 r. pomiędzy Wojewodą Wielkopolskim a Prezydentem Miasta Poznania w sprawie powierzenia Miastu Poznań spraw z zakresu własności Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz w zakresie ochrony archeologicznej przez Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu, działający na podstawie Porozumienia z dnia 5 sierpnia 1992 r. pomiędzy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu a Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

wewnątrz Miasta Twierdzy, a także specyficzny rozwój terenów na zewnątrz, uwarunkowany ograniczeniami wynikającymi z charakteru militarnego centrum. W XX w., po rozbiórce fortyfikacji, doszło do znacznego przekształcenia krajobrazu miejskiego. Proces ewolucji przestrzennej rozpoczął się w momencie zniesienia ograniczeń budowlanych, ustalonych dla fortyfikacji pruskich.

Charakterystyczną cechą dla Poznania jest przenikanie się krajobrazów historycznych różnych epok. Miasto średniowieczne zostało wchłonięte przez miasto XIX-wieczne, podobnie jak kilka wieków przedtem miasto lokowane objęło istniejące osady – bez zachowywania sztywnych granic.

Powstawanie przestrzeni miejskiej było złożonym procesem społecznym, warunkowanym przez czynniki przyrodnicze, ekonomiczne, polityczne i kulturowe, tworzące łańcuch przemian krajobrazowych i kulturowych. Fragmenty krajobrazu kolejno przechodziły poprzez szereg form kulturowych, aż do swej współczesnej postaci, zachowując ślady historycznej ewolucji, które stanowią aktualnie istotny punkt odniesienia w jego zagospodarowaniu i przekształceniach.

W Planie ogólnym uwzględnia się:

### 2.8.1. Pomnik Historii

Centrum Miasta wraz z Ostrowem Tumskim, a także Fortem Winiary (obecnie Parkiem Cytadela) uznano za „Pomnik Historii”<sup>40</sup>. Obszar pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta” obejmuje historyczny zespół miejski z Ostrowem Tumskim, Zagórzem, Chwaliszewem i lewobrzeżnym Starym Miastem lokacyjnym ze średniowiecznymi osadami podmiejskimi oraz założeniem urbanistyczno-architektonicznym projektu Josefa Stübbena z początku XX w., a także Fortem Winiary, obecnie Parkiem Cytadela. Obszar ten, będący pierwszą stolicą Polski, miejscem pochówku władców, w XV-XVII w. prężnym ośrodkiem kulturowym i handlowym, a w XIX w. ogniskiem ruchów niepodległościowych i miejscem powstania wyjątkowych w skali europejskiej założeń fortecznych, jest otoczony najwyższą formą ochrony.

### 2.8.2. Zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego

W Poznaniu są 463 obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków<sup>41</sup>. Są to w przeważającej części budynki i budowle, a także zespoły urbanistyczno-architektoniczne, historyczne zespoły budowlane, obiekty sakralne, fortyfikacyjne, industrialne, komunikacyjne, techniczne, militarne oraz pałace, parki i cmentarze. Obszarami wpisanymi do rejestru zabytków są:

– zespoły urbanistyczno-architektoniczne:

- Zespół urbanistyczno-architektoniczny Starego Miasta z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi oraz kamienicami mieszczańskimi<sup>42</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A225),
- Zespół urbanistyczno-architektoniczny Starego Rynku wraz z kompleksem budynków: ratusz, odwach, domki budnicze, pałac Działyńskich, kamienice obrzeżne oraz studnia Prozerpiny i figura św. Jana Nepomucena<sup>43</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A195),
- Zespół urbanistyczno-architektoniczny centrum miasta z układem ulic i zabudową<sup>44</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A231),
- Zespoły urbanistyczno-architektoniczne kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami

<sup>40</sup> Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta” (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401).

<sup>41</sup> <https://pozn.n.wuoz.gov.pl/rejestr-zabytkow>.

<sup>42</sup> Stare Miasto w obrębie ulic: Garbary, Podgórznej, Al. Marcinkowskiego, Solnej, Małe Garbary.

<sup>43</sup> Stary Rynek.

<sup>44</sup> Centrum miasta w obrębie ulic: Królowej Jadwigi, Towarowej, Mostu Dworcowego, Roosevelta, Pułaskiego, Armii Poznań, koryta rzeki Warty.

- parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami<sup>45</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A239),
- założenia urbanistyczno-architektoniczne:
    - założenie urbanistyczno-architektoniczne Ringu poznańskiego (w miejscu rozebranych fortyfikacji pruskich) obejmujące pierścień promenad nowej obwodnicy i starej ulicy wałowej, z forum reprezentacyjnym (Zamek, Dawne Ziemstwo Kredytowe – obecnie bank, Filharmonia, Dyrekcja Poczty, Teatr Wielki, budynki Uniwersytetu im. A. Mickiewicza: Collegium Maius, Collegium Minus, Collegium Iuridicum, Akademia Muzyczna), gmachami użyteczności publicznej i terenami zieleni (obecnie parki: I. J. Drwęskich, K. Marcinkowskiego, A. Mickiewicza, H. Wieniawskiego, St. Moniuszki) oraz pozostałościami fortyfikacji (wału czołowego fortu Grollmana i kazamatów fortu Colomba przy ul. Towarowej i ul. Powstańców Wielkopolskich)<sup>46</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A274),
    - założenie urbanistyczno-architektoniczne Maxa Johowa wraz z zespołem budowlanym<sup>47</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A368),
  - Zespół kamienic secesyjnych<sup>48</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A230),
  - Dzielnica willowa Sołacz z domami i ogrodami, Park Sołacki ze stawem i restauracją, aleja kasztanowców (aleja Wielkopolska)<sup>49</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A244),
  - Pozostałości średniowiecznych murów miejskich wewnętrznego i zewnętrznego pierścienia obwarowań miasta z fragmentami baszt i Bramy Wronieckiej<sup>50</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A250),
  - Pozostałości fortyfikacji pruskich z końca XIX w. obejmujące pierścień 18 fortów zewnętrznych z wszystkimi elementami twierdzy fortowej, takimi jak profile ziemne, schrony, pasy zieleni ochronnej itp. rozmieszczone w rejonach fortecznych<sup>51</sup> (wpis do rejestru zabytków Nr A245),
  - niektóre parki, założenia parkowe, zespoły dworsko-parkowe, folwarki i zespoły rekreacyjne, w tym:
    - Ogród Zoologiczny przy ulicy Zwierzynieckiej, Ogród z aleją platanów przy szpitalu ortopedycznym przy ul. 28 Czerwca 1956 r., Ogród Botaniczny przy ul. J. H. Dąbrowskiego, parki Ringu Stübena, Park Chopina, Park Wilsona,
    - Dwór i park w Głuszynie-Piotrowie,
    - założenie pałacowo-dworsko-parkowe Starołęka Wielka,
    - założenie pałacowo-dworsko-parkowe Antoninek,
    - Dwór i park na Rudniczu przy ulicy Wykopy – południowa część założenia dworsko-parkowego z terenami przemysłowymi Rudnicze,
    - dwór i park w Chybach-Wielkie założenia dworsko-parkowe,
    - Dwór Schwarzkopffa i park – obecnie teren Uniwersytetu Przyrodniczego,
    - Park i pałac w Radojewie, w Nowej Wsi Górnej, w dawnej wsi Morasko,
    - Willa z parkiem przy ulicy Ożarowskiej,

<sup>45</sup> Ostrów Tumski, Śródka, Stare Miasto, Łazarz, Wilda, Jeżyce, Ostroróg, Sołacz objęte ulicami: Hetmańską (od pld.), Grochowską, Marcelińską, Przybyszewskiego, Żeromskiego, Niestachowską (od zach.), Wojska Polskiego, Nad Wierzbakiem (od ptn.), rzeką Wartą (od wsch.) oraz tereny za Wartą między ulicami Św. Wincentego, Podwale i Cybińską.

<sup>46</sup> al. Niepodległości – ul. Królowej Jadwigi z terenami pomiędzy ul. Kościuszki – Krakowską oraz Niedziałkowskiego, Topolową, Towarową, Skośną i torami kolejowymi.

<sup>47</sup> kwartał ulic: Matejki – Ułańska – Wyspiańskiego – Grottgera.

<sup>48</sup> kwartał ulic: Roosevelta 3, 4, 5, 6/7, 8, 9/10, Krasińskiego 3, 3a, 4, 4a, Zacisze 4, 4a.

<sup>49</sup> Sołacz i al. Wielkopolska.

<sup>50</sup> ul. Ludgardy (mur) – zachodnia ściana kaplicy kościoła Franciszkanów (mur) – węzeł Bramy Wronieckiej (relikty wieży, mur) i ul. Wroniecka 10 (mur) – ul. Masztalarska/23 Lutego (dwie baszty, mur) – ul. Masztalarska 5 (baszta) – ul. Masztalarska (dwa ciągi murów) – ul. Masztalarska (baszta rozebrana) – ul. Podgórna 12 (fundamenty baszty) – ul. Wrocławska 15 (mur) – podziemia kościoła farnego i krużganek kolegium jezuickiego (mury) – pl. Kolegiacki 12 (mur).

<sup>51</sup> wokół miasta po obu stronach Warty: I. Röder – Starołęka, Ia. Boyen – Starołęka, II. Stülpnagel – Żegrze, IIa. Thümen – Chartowo, III. Graf Kirchbach – Łączny Młyn, IIIa. Prittwitz nowy – Miłostowo, IV. Hake – Główna, IVa. Waldersee II – Wilczy Młyn, V. Waldersee I – ul. Lechicka, Va. Bonin – ul. Lechicka, VI. Tietzen – Podolany, VIa. Stockhausen – Gołecin, VII. Colomb – Jeżyce, VIIa. Strotha – Marcecin, VIII. Grolman nowy – ul. Bolkowicka, VIIIa. Rohr – Raszyn, IX. Brünneck – Górczyn, IXa. Witzleben – Dębiec.

- Park przy dworze w Kiekrzu, przy ulicy Sanatoryjnej, wchodzący w skład dawnej wsi Kiekrz z założeniem dworsko-parkowo-folwarcznym,
  - obszaru „Folwark Edwardowo – dwór, park, czworaki” (część północna) – założenie dworsko-parkowe i folwarczne,
  - „Folwark Palaczków – dwór i park, obserwatorium astronomiczne”,
  - Zespół rekreacyjny – Tor Wyścigów Konnych – Hipodrom Wola,
- budynek Powszechnego Domu Towarowego „Okrągłak”, ul. S. Mielżyńskiego 14,
- wybrane ogrody i cmentarze.

### 2.8.3. Zabytki archeologiczne

W rejestrze zabytków znajduje się również 14 stanowisk archeologicznych:

- cmentarzysko okresu wczesnolateńskiego przy ul. Biskupińskiej i Koszalińskiej (wpis do rejestru zabytków Nr A185),
- osada św. Gotarda, cmentarzysko, osada polokacyjna – ul. Garbary 75/77 (wpis do rejestru zabytków Nr A184),
- cmentarzysko kultury łużyckiej przy ul. Gorzysława i Radziwoja (wpis do rejestru zabytków Nr A187),
- cmentarzysko kultury pomorskiej przy ul. Górki 5 (wpis do rejestru zabytków Nr A183),
- cmentarzysko kultury łużyckiej przy ul. Madziarskiej 12 (wpis do rejestru zabytków Nr A186),
- cmentarzysko kultury łużyckiej przy ul. Smolnej 17/19 (wpis do rejestru zabytków Nr A182),
- cmentarzysko kultury grobów podkloszowych przy ul. Spichrzowej 37 (wpis do rejestru zabytków Nr A189),
- osada wczesnośredniowieczna przy ul. Przemyskiej (wpis do rejestru zabytków Nr A194),
- osada wczesnośredniowieczna przy ul. Szczepankowo i Bobrownickiej (wpis do rejestru zabytków Nr A193),
- osada neolityczna ul. Szczepankowo i Boreckiej (wpis do rejestru zabytków Nr A192),
- osada okresu lateńskiego przy ul. Michałowo i Sowice (wpis do rejestru zabytków Nr A190),
- osada wczesnośredniowieczna przy ul. Spławie (wpis do rejestru zabytków Nr A191),
- cmentarzysko średniowieczne – Rynek Śródecki 4 (wpis do rejestru zabytków Nr A456),
- cmentarzysko i osada okresu rzymskiego przy ul. Warszawskiej 24 (wpis do rejestru zabytków Nr A188).

Na terenie miasta wyznaczone są inne obszary objęte strefami ochrony archeologicznej oraz strefami występowania stanowisk archeologicznych, które, na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków, uwzględniane są przy sporządzaniu planów miejscowych.

### 2.8.4. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania oraz obszary chronione planem

Obecnie w wykazie obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania znajduje się 5 627 obiektów<sup>52</sup>.

Wartości historyczne, architektoniczne, urbanistyczne i kulturowe Starego Miasta od 2018 r. są dodatkowo chronione poprzez utworzony na jego terenie „Park Kulturowy Stare Miasto”<sup>53</sup>. W uchwale ustanawiającej park kulturowy określono sposoby ochrony materialnego i krajobrazowego dziedzictwa kulturowego.

Poza obszarami i obiektami zabytkowymi, objętymi formami ochrony opisanymi powyżej, na terenie miasta Poznania, sukcesywnie ochroną prawną obejmowane są poszczególne obiekty poprzez ustalenie zasad ich do ochrony w planach miejscowych.

<sup>52</sup> Stan na 31 grudnia 2021 r., Gminna Ewidencji Zabytków Miasta Poznania obejmuje również obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków.

<sup>53</sup> Uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXII/1151/VII/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto” w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2018 r. poz. 2176).

### 2.8.5. Dobra kultury współczesnej

W Planie ogólnym miasta Poznania uwzględnia się także, przygotowaną przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, we współpracy z Wydziałem Architektury Politechniki Poznańskiej oraz Stowarzyszeniem Architektów Polskich, listę wybitnych współczesnych obiektów w Poznaniu, wskazanych do ochrony jako dobra kultury z lat 1945-2000. Najbardziej wartościowe i reprezentatywne budynki i zespoły urbanistyczne powstałe w Poznaniu po roku 1945, które należy objąć ochroną poprzez odpowiednie zapisy planów miejscowych to:

- Collegium Martineum Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza (dawny Dom Partii), ul. Św. Marcin 78, proj. W. Czarnecki, 1948 r.,
- budynek Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza (dawna Szkoła podstawowa Towarzystwa Przyjaciół Dzieci), ul. Szamarzewskiego 89, proj. W. Czarnecki, 1948 r.,
- Pawilon Nr 10 na Międzynarodowych Targach Poznańskich (dawny Pawilon Ministerstwa Komunikacji), proj. B. Schmidt, 1949 r.,
- biurowiec Miastoprojektu, al. Niepodległości 6, proj. S. Podgórski, T. Płończak, 1948-1950 r.,
- budynek Urzędu Miasta (dawne Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Stare Miasto), ul. Libelta 16/18, proj. S. Podgórski, T. Płończak, 1950-1952 r.,
- budynek Sądu Okręgowego, Al. Marcinkowskiego 32, proj. S. Podgórski, 1952-1953 r.,
- budynek Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Poznańskiej, ul. Piotrowo 5, proj. S. Podgórski, 1953-1955 r., rozbudowa 1966-1967 r.,
- Pawilon Nr 11 „Igllica” na Międzynarodowych Targach Poznańskich, proj. B. Schmidt, 1955 r.,
- zespół zabudowy placu Cyryla Ratajskiego, proj. Z. Łomski, A. Hahn, 1954-1955 r.,
- budynek mieszkalno-usługowy, Al. Marcinkowskiego 11, proj. J. Jarosz, J. Gorzelski, 1957 r.,
- Szkoła podstawowa Nr 13, al. Niepodległości 32, proj. H. Jarosz, W. Wojciechowski, 1957 r.,
- Szkoła podstawowa Nr 9, ul. Łukaszewicza 9/13, proj. S. Zieleśkiewicz, 1955-1958 r.,
- zespół mieszkaniowy „Rondo”, ul. Grunwaldzkiej 29-37, B. Cybulski, J. Iwiański, S. Słoński, 1958 r.,
- budynek mieszkalny, ul. Sienkiewicza 11 – ul. Asnyka 7-9, 1957-1958 r.,
- budynki mieszkalne, ul. Parkowa 5/7 i 9/11, lata 50/60 XX w.,
- blok mieszkalno-usługowy „Marago”, ul. Zwierzyniecka 14/15, proj. J. Liśniewicz, H. Grochulski, 1958-1960 r.,
- budynek mieszkalno-usługowy „Telewizory”, ul. Św. Marcin 51-57, proj. J. Liśniewicz, H. Grochulski, 1958-1960 r.,
- blok mieszkalny (dawne kino „Wilda”), ul. Wierzbicice 36-38, proj. W. Mieszkowski, J. Klimaszewski, 1957-1962 r.,
- pawilony Galerii Miejskiej Arsenał i Wielkopolskiego Muzeum Wojskowego (dawniej Arsenał i Sukiennice), Stary Rynek 3, proj. J. Cieśliński, Z. Lutomski, R. Pawulanka, 1962 r.,
- budynek usługowo-handlowy, ul. 27 Grudnia 17/19, proj. K. Waniorek, 1963 r.,
- Dom Technika NOT, ul. Wieniawskiego 5/9, proj. H. Jarosz, J. Liśniewicz, J. Wellenger, 1960-1963 r.,
- Hotel Mercure (dawny Hotel Merkury), ul. Roosevelta 20, proj. J. Cieśliński, J. Węćławski, I. Wisłocka, 1961-1964 r.,
- Dom Studencki „Jowita”, ul. Zwierzyniecka 7, proj. W. Milewski, Z. Skupniewicz, 1964 r.,
- budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Głogowska 113-117, proj. A. Hahn, 1964 r.,
- zespół zabudowy placu Wielkopolskiego, proj. S. Słoński, H. Błaszkiwicz, H. Kara, L. Klause, 1953-1966 r.,
- biurowiec Zjednoczenia Przemysłu Ceramiki Budowlanej, ul. Gajowa 6, proj. A. Hubert, 1963-1967 r.,
- Collegium Novum Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, al. Niepodległości 4, proj. L. Sternal, J. Liśniewicz, 1968 r.,
- Domy Studenckie „Zbyszko” i „Jagienka”, ul. Piątkowska 80, proj. J. Czaplicki, W. Janicka, 1968 r.,

- Klinika Psychiatrii Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu, ul. Szpitalna 27/33, proj. B. Celichowski, W. Kasprzycki, W. Wojciechowski, 1966-1968 r.,
- Urząd Wojewódzki (dawna Wojewódzka Rada Narodowa), al. Niepodległości 16/18, proj. J. Buszkiewicz, J. Maciejewski, 1969 r.,
- osiedle Hipolita Cegielskiego na Dębcu, proj. I. Borecki, M. Dworzańska, 1948 r.-l. 60. XX w.,
- Zespół Szkół Odzieżowych im. W. Reymonta, ul. Kazimierza Wielkiego 17, l. 60. XX w.,
- zespół pływalni Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji, ul. Spsychalskiego 34, proj. M. Kokozow, J. Wasilewski, pocz. l. 60. XX w.,
- założenie placu Waryńskiego na Ogrodach, l. 60. XX w.,
- Instytut Ortopedii i Rehabilitacji, Szpital Kliniczny Nr 4 Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu, ul. 28 Czerwca 1956 Nr 80 B (część modernistyczna), proj. W. Preis, M. Waschko, 1963-1970 r.,
- budynek wielorodzinny, ul. Grochowska 49 a, proj. J. Wellenger, 1970 r.,
- budynki Ośrodka Szkolno-Wychowawczego dla Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnej (dawny Zakład Rehabilitacji), ul. Szamarzewskiego 78/82, proj. L. Sternal, 1967-1971 r.,
- budynek dydaktyczny Akademii Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego, ul. Królowej Jadwigi 27-39, proj. M. Leykam, 1966-1972 r.,
- zespół biurowo-usługowy Domy Towarowe „Centrum”, ul. Św. Marcin 40-72, proj. J. Liśniewicz, T. Płończak, Z. Waschko, 1965-1972 r.,
- Dom Weterana, ul. Ugory 18/20, proj. Z. Skupniewicz, W. Milewski, L. Sternal, 1969-1972 r.,
- Klinika Pediatrii Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu, ul. Szpitalna 27/53, proj. J. Otomański, 1972 r.,
- Dom Księży Pallotynów i budynek Wydawnictwa Pallotinum, 1972-1975 (rozbudowa B. Celichowski 1983) oraz kościół p.w. św. Wawrzyńca, ul. Przybyszewskiego 30, proj. B. Szmidt, 1980-1984 r.,
- hala sportowo-widowiskowa Arena, ul. Wyspiańskiego 33, proj. J. Turzeniecki, J. Wujec, 1974 r.,
- Hotel Polonez, al. Niepodległości 36, proj. J. Liśniewicz, J. Maciejewski, S. Zieleśkiewicz, C. Nawrocki, 1974 r.,
- Dom Książki, ul. Gwarna 13, proj. B. Bednarek i Z. Łomski, 1975 r.,
- biurowiec Orange Polska S.A. (dawne Wojewódzkie Centrum Telekomunikacyjne, Al. Marcinkowskiego 4, proj. Z. Piwowarczyk, 1975 r.,
- Szkoła Aspirantów Pożarnictwa, ul. Czechosłowacka 27, proj. L. Sternal, Z. Skupniewicz, 1973-1975 r., rozbudowa w 1999 r.,
- budynek wielorodzinny, ul. Dąbrówki 3, proj. P. Wędrychowicz, 1976 r.,
- zabudowania dydaktyczne Uniwersytetu Przyrodniczego (dawnej Akademii Rolniczej), ul. Wojska Polskiego 28, proj. L. Sternal, Z. Skupniewicz, W. Milewski, lata 70. XX w.,
- układ urbanistyczny osiedla Za Cytadelą, proj. S. Zieleśkiewicz, J. Szałankiewicz, lata 70. XX w.,
- układ urbanistyczny wraz z systemem zieleni osiedlowej i małą architekturą na Dolnym Tarasie Rataj, lata 60-70. XX w.,
- układ urbanistyczny wraz z systemem zieleni osiedlowej i małą architekturą na Winogradach, lata 60-80. XX w.,
- kościół p.w. św. Jana Bosco, ul. Warzywna 17, proj. J. Kopydłowski, 1977-1982 r.,
- kościół p.w. św. Jana Kantego, ul. Grunwaldzka 86, proj. J. Węclawski, 1968-1987 r.,
- kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej, ul. Naramowicka 156, proj. H. Marcinkowski, 1977-1985 r.,
- kościół p.w. Pierwszych Polskich Męczenników, os. Tysiąclecia 73, A. M. Maleszka, 1977-1985 r.,
- budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Dąbrowskiego 18, proj. E. Sieński, M. Wrzeszcz, 1987 r.,
- kościół p.w. Świętej Rodziny, ul. Promienista 131, proj. B. Celichowski, W. Kasprzycki, W. Wojciechowski, 1978-1988 r.,

- osiedle Zodiak, proj. J. Schmidt, M. Urbański, lata 80. XX w.,
- kościół p.w. Nawiedzenia NMP, os. Bohaterów II Wojny Światowej 88, proj. J.M. Eibel, S. Sołtyk, 1978-1990 r.,
- Collegium Altum Uniwersytetu Ekonomicznego (dawniej Akademii Ekonomicznej), ul. Powstańców Wielkopolskich. 16, proj. Z. Skupniewicz, L. Sternal, W. Milewski, 1974-1991 r.,
- zespół architektoniczno-krajobrazowy Ośrodek Sportowo-Rekreacyjny Malta, proj. K. Mięka z zespołem, 1980-1992 r.,
- budynek Polskiej Akademii Nauk, ul. Wieniawskiego 17/19, proj. Z. Skupniewicz, Z. Lutomski, 1984-1993 r.,
- budynki Wydziału Fizyki Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, ul. Uniwersytetu Poznańskiego 2, Kampus Morasko, proj. J. Gurawski, 1984-1994 r.,
- nowe skrzydło Akademii Muzycznej im. Ignacego Jana Paderewskiego, ul. Św. Marcin 87, proj. J. Gurawski, 1995-1997 r.,
- pawilon przy ul. Grochowskiej 56, zrealizowany w latach 1971-1972.

Podsumowując, Plan ogólny miasta Poznania uwzględnia zabytki objęte formami ochrony poprzez wyznaczenie indywidualnych stref planistycznych z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu dedykowanymi zarówno przedmiotom ochrony jak i urbanistycznym możliwościom zachowania indywidualnych cech zabytkowych obiektów chronionych oraz ich otoczenia. Obiekty i obszary, których nie można wyodrębnić w sposób szczegółowy, włączono do stref odpowiadających ich obecnemu sposobowi zabudowy i użytkowania, dostosowując parametry zabudowy i zagospodarowania terenu do celu i przedmiotu ochrony. Szereg zadań ochronnych, dotyczących zarówno budynków i obiektów budowlanych, jak i elementów niebudowlanych, zdefiniowanych zostanie w sposób indywidualny na etapie sporządzania planów miejscowych lub przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

## 2.9. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach administracyjnych miasta Poznania zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu. Ich łączna powierzchnia wynosi około 934 ha.<sup>54</sup> Zlokalizowane są one niemal wyłącznie na terenach stref komunikacyjnej (SK) i infrastrukturalnej (SI), a niewielkie ich fragmenty znajdują się w strefach: zieleni i rekreacji (SN), usługowej (SU) i wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

W Poznaniu zlokalizowane są tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa o łącznej powierzchni około 244 ha.<sup>55</sup> Tereny te, w świetle obowiązujących przepisów prawa, stanowią tereny wyłączone z zakresu prowadzenia polityki przestrzennej przez samorząd Miasta i z mocy ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>56</sup> wyłączone są z granic Planu ogólnego miasta Poznania. Nadzór nad ich zabudową i zagospodarowaniem sprawuje administracja rządowa.

Dla terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa wyznaczone zostały 4 strefy ochronne:

- strefa ochronna terenu zamkniętego Poznań-Babki – strefa II ograniczonego budownictwa wysokościowego o powierzchni 450 ha. Jest to obszar o promieniu 3 km, sięgający terenu miasta Poznania w rejonie Głuszyny, wymagający ograniczeń w inwestowaniu w zakresie wznoszenia

<sup>54</sup> Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.)

<sup>55</sup> Granice opracowania planu ogólnego gminy stanowią granice administracyjne gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

<sup>56</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

- budynków oraz linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów, elektrowni wiatrowych itp., których wysokość lub oddziaływanie może negatywnie wpływać na możliwości użytkowe, a w konsekwencji ograniczyć prawidłowe funkcjonowanie obiektu wojskowego,
- strefa ochronna terenu zamkniętego Poznań-Krzesiny, w której ustala się ograniczenia ewentualnej zabudowy wysokościowej na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie oraz wznoszenia napowietrznych linii energetycznych w odległości do 1,5 km,
  - strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy Poznań – Krzesiny, dla której ustalono zasięgi dwóch stref zagrożeń dla poszczególnych typów obiektów:
    - dla strefy zagrożenia QDVBD, gdzie zakazuje się budowy, lokalizacji i organizacji: obiektów i zakładów o dużym znaczeniu gospodarczym, budynków i budowli użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa bardzo duża liczba osób, np.: szpitali, szkół, kościołów, stadionów, centrów kongresowych, centrów handlowych, terminali lotniczych, kolejowych, gęsto zaludnionej zabudowy zwartej, miejsc masowych zgromadzeń, obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej, tj. galerii handlowych, centrów wystawienniczych, itp.,
    - dla strefy zagrożenia QDIBD, gdzie obowiązują zakazy jak dla strefy QDVBD oraz dodatkowo zakaz: zabudowy rozproszonej, pojedynczych budynków mieszkalnych, dróg publicznych o dużym natężeniu ruchu, napowietrznych sieci elektroenergetycznych najwyższego napięcia (NN), których różnica potencjałów jest większa lub równa 220 kV, wraz z instalacjami, instalacji MPS i gazowych o istotnym znaczeniu i o mniejszym znaczeniu (nieobwałowanych), miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa powyżej 900 osób na dobę,
  - strefa ochronna kompleksu wojskowego w Biedrusku, którego niewielki północno-wschodni fragment obejmuje tereny w rejonie Radojewa, gdzie obowiązuje zakaz budowy, lokalizacji i organizacji:
    - obiektów i zakładów (instalacji) o dużym znaczeniu gospodarczym,
    - budynków użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa duża liczba osób np.: szpitale, szkoły, kościoły, stadiony, centra kongresowe, centra handlowe, terminale lotnicze, kolejowe itp.,
    - gęsto zaludnionej zabudowy zwartej, miejsc masowych zgromadzeń,
    - obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej (np. posiadających przeszklone ściany zewnętrzne), tj. galerie handlowe, centra wystawiennicze itp.).

Ze względu na znaczenie, rozmiary i lokalizacje stref ochronnych terenów zamkniętych w Poznaniu, w ich zakresie przestrzennym znajdują się wszystkie, z wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), typy stref planistycznych przyjęte w Planie ogólnym miasta Poznania. Ich profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w sposób zgodny z obowiązującymi dla nich wykluczeniami i ograniczeniami, w stopniu właściwym dla szczegółowości ustaleń Planu ogólnego. Przeznaczenie terenów, parametry zabudowy i zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w strefach ochronnych terenów zamkniętych ustalone zostaną poprzez sporządzenie planów miejscowych lub ustalenie decyzji o warunkach zabudowy.

## 2.10. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie miasta Poznania obowiązują 2 obszary ograniczonego użytkowania o łącznej powierzchni 709 ha.

W 2012 r. wprowadzony został uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego<sup>57</sup>, **obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica**, ustalający dwie strefy ograniczeń: wewnętrzną (395 ha) i zewnętrzną (315 ha).

Dla obszaru strefy wewnętrznej ustalono głównie strefę komunikacyjną (SK) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN). Pozostałą część strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania zaliczono do stref usługowej (SU), gospodarczej (SP), handlu wielkopowierzchniowego (SH). Strefy: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wskazane zostały dla terenów istniejącej zabudowy osiedla Ławica oraz Ogrody. Strefy zabudowy mieszkaniowej nie obejmują nowych terenów zabudowy. Parametry zabudowy dla funkcji usługowych będą szczegółowo określone na etapie sporządzania planów miejscowych lub ustalane w decyzjach o warunkach zabudowy.

Obszar strefy zewnętrznej, ze względu na specyfikę lokalizacji lotniska Poznań-Ławica w bezpośrednim sąsiedztwie dzielnic śródmiejskich Poznania, objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefą usługową (SU), strefą komunikacyjną (SK), strefą zieleni i rekreacji (SN) oraz strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Pozostałe części strefy zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica objęto strefami: handlu wielkopowierzchniowego (SH), infrastrukturalnej (SI), gospodarczą (SP) oraz cmentarzy (SC).

W obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica określono następujące sposoby korzystania z terenów:

- 1) w strefie zewnętrznej m.in.:
  - a) wykluczenie budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) dopuszczenie rozbudowy, odbudowy oraz nadbudowy istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w strefie wewnętrznej m.in.:
  - a) wykluczenie budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) dopuszczenie rozbudowy, odbudowy oraz nadbudowy istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W 2003 r. Wojewoda Wielkopolski ustanowił **obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny**<sup>58</sup>. Obszar ograniczonego użytkowania obejmuje teren o powierzchni 4 766 ha i podzielony został na 3 strefy o różnym poziomie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów otaczających lotnisko.

<sup>57</sup> Uchwała Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2012 r. poz. 961).

<sup>58</sup> Rozporządzenie Nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2003 r. Nr 200, poz. 3873), zmienione rozporządzeniem Nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2008 r. Nr 1, poz. 1).

Tab. nr 2 Ograniczenia i uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny

| Strefa | Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu  | Sposób korzystania z terenów  | Wymagania techniczne dotyczące budynków  |
|--------|---|---|--|
| I      | Zakaz przeznaczenia terenu pod budowę budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp. | 1) Zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp.<br>2) Zakaz zmiany funkcji istniejących obiektów niewymagających ochrony akustycznej na podlegające ochronie akustycznej.<br>3) Dopuszczalne lokalizowanie nowych obiektów niewymienionych w pkt. 1 i niepowodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska. | Zmiana funkcji istniejących budynków na niepodlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. |
| II     | Zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp.  | 1) Zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp.<br>2) Dopuszczalne lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.  | Zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.   |
| III    | Brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu.  | Dopuszczalne lokalizowanie wszelkiej zabudowy pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.   |  |

Źródło: Rozporządzenie Nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2003 r. Nr 200, poz. 3873), zmienione rozporządzeniem Nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wiel. z 2008 r. Nr 1, poz. 1).

Dla strefy I (381 ha), położonej najbliżej lotniska 31 Bazy Lotnictwa Taktycznego w Krzesinach, ustalono na 42% jej powierzchni strefę otwartą (SO). Pozostałą część strefy I objęto strefami: gospodarczą (SP), infrastrukturalną (SI), usługową (SU) i komunikacyjną (SK). W I strefie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego znalazły się, obejmując istniejącą zabudowę, strefy: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielorodzinną (SW), obejmują istniejące budynki zlokalizowane w rejonie ulic: Głuszyna, Starołęcka i Czernichowska.

W II strefie (676 ha) obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego dominują strefy: otwarta (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) – łącznie 46%, oraz gospodarcza (SP), infrastrukturalna (SI), komunikacyjną (SK) i usługową (SU) – łącznie 36% powierzchni II strefy. W II strefie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego znalazły się też strefy: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) obejmują istniejące budynki jednorodzinne osiedli: Świerczewo, Kotowo, Głuszyna i Marlewo.

III strefa obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego jest najrozleglejsza i zajmuje powierzchnię 3 709 ha. Obejmuje zasięgiem tereny intensywnie zabudowane i zagospodarowane, położone na południe i zachód od centrum miasta. Strefy planistyczne, które zostały wskazane dla tej części obszaru ograniczonego użytkowania reprezentują wszystkie typy stref zawartych w Planie ogólnym miasta Poznania, a największy udział w jej powierzchni mają strefy: otwarta (SO), wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), komunikacyjna (SK) oraz strefa zieleni i rekreacji (SN).

Spełnienie wymagań dla lokalizacji nowej zabudowy lub zmiany funkcji istniejących obiektów budowlanych, nałożonych Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. dla obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu będzie realizowane na etapie sporządzania planów miejscowych lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

## 2.11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W Poznaniu obszary wymagające rehabilitacji to zarówno tereny zurbanizowane, wymagające strukturalnych przekształceń urbanistycznych, jak i tereny zieleni, które na skutek antropopresji wymagają wdrożenia procesów zogniskowanych na przywróceniu ich środowiskowej roli.

Tereny wymagające rehabilitacji to przede wszystkim tereny zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych budownictwa wielopłytowego oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej historycznych dzielnic – centrum oraz dzielnic wielkomiejskich: Jeźyc, Łazarza, Wildy, Śródki oraz Ostrowa Tumskiego, objęte zostały w przeważającej części strefą planistyczną wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Strefa ta obejmuje istniejące, historycznie ukształtowane, współwystępujące funkcje: usługi, handel wielkopowierzchniowy, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny infrastruktury technicznej czy tereny ogrodów działkowych. Proces ich rehabilitacji opierać się będzie na realizacji spójnych programów remontów i modernizacji, które w rezultacie znacząco zwiększą ich atrakcyjność jako miejsc zamieszkania i inwestowania.

Tereny poprzemysłowe z cennymi relikdami architektury industrialnej, w szczególności obszar tzw. „Wolnych Torów”, tereny zabytkowego, XIX-wiecznego systemu fortyfikacji miejskich oraz tereny założeń pałacowo-dworsko-parkowych i folwarcznych, a także dawnych wsi o czytelnym układzie przestrzennym, znalazły się w różnych strefach planistycznych, wynikających z obecnego lub planowanego ich zagospodarowania, a wspólnym mianownikiem procesu rehabilitacji dla tych terenów będzie konieczność zachowania i odtwarzania ich oryginalnych, historycznych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Tereny zieleni urządzonej oraz tereny zieleni otwartej – przede wszystkim doliny rzek: Warty, Cybiny i Główniej – będące w ramach procesów rehabilitacji, objęte zostały głównie strefami: otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Ich zagospodarowanie i rehabilitacja skoncentrowane będą na uwzględnieniu priorytetu zachowania funkcji przyrodniczych, niezależnie od miejscowych form zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zestawienia terenów wskazanych w Poznaniu do przeprowadzenia remediacji lub rekultywacji oparte jest o rejestr historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestr bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku (szkód w zakresie powierzchni ziemi i wód)<sup>59</sup>. Rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, stwierdzonych na obszarze miasta Poznania wskazuje na 34 tereny zanieczyszczeń potwierdzonych o łącznej powierzchni 48,3 ha, gdzie w przypadku 16 terenów zakończono już rekultywację oraz 13 potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. Są to głównie tereny wykorzystywane dotychczas dla działalności przemysłowej, transportowej, baz paliw, magazynów oraz intensywnego rolnictwa.

Tereny wskazane do remediacji lub rekultywacji wyznaczono na podstawie decyzji administracyjnych, wydawanych przez Starostę na podstawie ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*<sup>60</sup>. Rekultywacja przeprowadzona będzie zgodnie z zasadami i kierunkami określonymi w wydanych dla nich decyzjach administracyjnych. Dla terenów wskazanych do remediacji ponad 70% ich powierzchni zostało objętych

<sup>59</sup> 5 września 2016 r. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska uruchomił system informatyczny do prowadzenia rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku.

<sup>60</sup> Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), gospodarczą (SP) i usługową (SU), a prawie 30% objęto strefami otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN).

## 2.12. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Uchwałą Nr XXXVIII/648/VII/2016 z dnia 22 listopada 2016 r. Rada Miasta Poznania wyznaczyła obszar zdegradowany. Przepisy odrębne<sup>61</sup> określają obszar zdegradowany jako obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gdy występuje na nim ponadto co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk:

- gospodarczych – w szczególności niski stopień przedsiębiorczości, słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw,
- środowiskowych – w szczególności przekroczenie standardów jakości środowiska, obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- funkcjonalno-przestrzennych – w szczególności niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej zły stan techniczny, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niski poziom obsługi komunikacyjnej, niedobór lub niska jakość terenów publicznych,
- technicznych – w szczególności degradacja stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz niefunkcjonowanie rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Zgodnie z uchwałą nr XVI/295/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 11 marca 2025 r. określono najważniejsze planowane działania rewitalizacyjne w Poznaniu. Są to projekty związane z aktywnością społeczną i kulturalną, rozwojem usług publicznych, poprawą warunków mieszkaniowych oraz jakości przestrzeni publicznych i zasobów dziedzictwa kulturowego. Program rewitalizacji szczególnie naciska kładzie na procesy reurbanizacji terenów przemysłowych, powojkowych i pokolejowych Śródmieścia Poznania oraz zapewnienie wysokiej jakości terenów zieleni i rekreacji. Ważną częścią procesu rewitalizacji będą działania związane z promocją ekologicznych środków transportu oraz wsparcie małej retencji wodnej i rozwój zielono-błękitnej infrastruktury.

Dla Poznania wyznaczony obszar zdegradowany (7 278 ha) obejmuje najbardziej zurbanizowane i różnorodnie zagospodarowane tereny, a jego zasięg obejmuje wszystkie typy stref planistycznych wyznaczonych w Planie ogólnym miasta Poznania. Największą powierzchnię zajmują strefy charakterystyczne dla intensywnie zabudowanych śródmiejskich dzielnic – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN), gospodarczą (SP), komunikacyjną (SK), usługową (SU) oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ). Przyjęcie parametrów zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych stref poprzedzone zostało analizami funkcjonalno-przestrzennymi obejmującymi stan istniejący, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, szczegółowe koncepcje urbanistyczne oraz decyzje administracyjne.

Obszar rewitalizacji w Poznaniu wyznaczony został na 2 459 ha i obejmuje głównie śródmiejskie dzielnice, a ustalone w Planie ogólnym miasta Poznania strefy są tożsame ze strefami dla obszaru zdegradowanego z dominacją strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

<sup>61</sup> Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

### 2.13. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne stanowią 29%, a leśne 16% powierzchni miasta Poznania. Na obszarze Poznania największa koncentracja terenów użytkowanych rolniczo znajduje się w południowo-wschodniej części miasta – na Szczepankowie, Sławiu, Pokrzywnie i Garaszewie. Występujące tu gleby zaliczane są najczęściej do klas: IVa i IVb. W tej części miasta występuje również największa koncentracja gleb klasy II i III. Zbliżony charakter mają gleby występujące w obrębie Fabianowa, Kotowa, os. Kwiatowego oraz w północno-zachodniej części miasta – na Strzeszynie i w Kiekrzu (rejon Przechmierki), gdzie również część gruntów nadal użytkowana jest rolniczo. Duży udział użytków rolnych występuje także w północnej części Poznania – na Morasku i Radojewie, gdzie występują głównie gleby zaliczane do słabych i najsłabszych klas: V i VI. Część terenów położonych w dolinach Warty, Bogdanki, Cybiny, Michałówki, Kopli oraz szeregu drobnych cieków i rowów przepływających przez obszar miasta, obejmuje użytki zielone, w obrębie których występują gleby o najlepiej zachowanych właściwościach naturalnych. Ze względu na rozwój terenów zabudowanych w Poznaniu, tereny rolne oraz struktura użytków ulegają sukcesywnemu przekształcaniu w tereny przeznaczone pod zabudowę.

Plan ogólny miasta Poznania, wskazując strefy planistyczne, zachowuje część peryferyjnie położonych terenów rolniczych, w szczególności gruntów wchodzących w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni. Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III określono strefy: otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Część tych gruntów, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną miasta Poznania oraz analizami funkcjonalno-przestrzennymi, objęta została strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), skoncentrowanymi głównie w południowo-wschodniej części miasta – na Szczepankowie, Kobylepolu i Starołęce.

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*<sup>62</sup> przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Objęcie terenów rolnych strefami planistycznymi dedykowanymi innym niż rolnicze typy użytkowania wynika z przyjętej dotychczas polityki przestrzennej miasta Poznania.

Zgodnie z art. 15 pkt 7 ustawy *o lasach*<sup>63</sup> większość lasów na obszarze miasta Poznania kwalifikuje się jako lasy ochronne.

Tereny lasów objęte zostały strefą otwartą (SO) oraz w niewielkim zakresie strefą infrastrukturalną (SI). Niewielkie fragmenty terenów lasów (około 4% powierzchni) objęte zostały strefami: zieleni i rekreacji (SN), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), gospodarczą (SP), usługową (SU), cmentarzy (SC) i komunikacyjną (SK).

Dla części lasów wskazano strefy planistyczne inne niż strefy dedykowane zieleni, w tym m.in. strefy niezbędne dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także w niewielkim zakresie strefy pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy gospodarczej. Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

<sup>62</sup> Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

<sup>63</sup> Ustawa z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 530 z późn. zm.).

## 2.14. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Wśród obiektów, których funkcjonowanie związane jest z potencjalnym zagrożeniem dla ludzi i środowiska są zakłady zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZDR i ZZR)<sup>64</sup>. Zagrożenia związane z funkcjonowaniem tego rodzaju zakładów wynikają z ryzyka wystąpienia poważnych awarii, mogących skutkować m.in. wystąpieniem bezpośredniego i pośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a także skażeniem komponentów środowiska. W granicach administracyjnych Poznania nie są zlokalizowane żadne zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Zlokalizowanych jest 6 zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR). Zgodnie z informacjami publikowanymi przez WIOŚ w Poznaniu<sup>65</sup>, do zakładów, dla których Plan ogólny miasta Poznania wskazał strefę gospodarczą (SP) lub strefę infrastrukturalną (SI) należą:

- 1) Wyborowa S.A. – Zakład Rektyfikacji Spirytusu przy ul. Janikowskiej 23, wokół którego wskazano, zgodnie z istniejącym sposobem zabudowy i użytkowania, strefy: gospodarczą (SP), usługową (SU), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i otwartą (SO),
- 2) Kompania Piwowarska S.A. przy ul. Szwajcarskiej 11, dla której w bezpośrednim sąsiedztwie wskazano strefy: gospodarczą (SP), usługową (SU) oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 3) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Consultingowe ADOB Sp. z o. o. Spółka Komandytowa przy ul. Kołodzieja 11, wokół którego wskazano, zgodnie z istniejącym sposobem zabudowy i użytkowania, strefy: gospodarczą (SP), usługową (SU), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i otwartą (SO),
- 4) Unimot Terminale Sp. z o.o. przy ul. Głogowskiej 218, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla bezpośredniego sąsiedztwa tego zakładu wskazano strefy: gospodarczą (SP), usługową (SU) oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 5) Volkswagen Poznań Sp. z o.o. przy ul. Warszawskiej 349, dla którego wskazano strefę planistyczną gospodarczą (SP) oraz, dla istniejącej, zlokalizowanej w sąsiedztwie, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
- 6) Veolia Energia Poznań ZEC S.A. przy ul. Gdyńskiej 54, dla którego ustalono, ze względu na specyfikę działalności, strefę infrastrukturalną (SI).

## 2.15. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi m.in. z dziedziny oświaty, nauki, zdrowia, rekreacji, obszary przestrzeni publicznych i zieleni, których realizacja wpływa na wysoki poziom i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej miasta. Usługi te są elementami istniejących struktur urbanistycznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach miasta.

W ustaleniach Planu ogólnego miasta Poznania uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej oraz planowane, jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

<sup>64</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138).

<sup>65</sup> Informacja o stanie bezpieczeństwa i ratownictwa miasta Poznania za 2023 r. sporządzona przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu (styczeń 2024 r.). Zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (ZZR) – stan na dzień 01.01.2023 r. Dostęp – <https://bip.poznan.wios.gov.pl/rejestrzywiednicje-i-archiwa/wydzial-inspekcji/zaklady-o-zwiekszonym-ryzyku-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowe/>.

(SJ) oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice stref zieleni i rekreacji (SN) lub otwartej (SO).

Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń w ich lokalizowaniu, wynikające z realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej miasta Poznania, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń decyzji administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej.

## 2.16. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Ustalenia Planu ogólnego miasta Poznania uwzględniają uwarunkowania w zakresie rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, tj.:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Poznański Obszar Metropolitalny, w których ujęto istniejące i planowane elementy infrastruktury transportowej o charakterze ponadlokalnym z zakresu sieci kolejowej, drogowej, lotniskowej, transportu wodnego oraz obsługi transportu,
- Plan Generalny Portu Lotniczego Poznań-Ławica na lata 2023-2043,
- granice terenów zamkniętych ustalone w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe<sup>66</sup>,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano tereny komunikacji kwalifikujące się do wyznaczenia strefy komunikacyjnej (SK) w Planie ogólnym miasta Poznania. Tereny te zostały ustalone w oparciu o aktualną politykę przestrzenną miasta Poznania wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Poznania z 2023 r. oraz w oparciu o realizację inwestycji transportowych na podstawie decyzji lokalizacyjnych, w szczególności decyzji zezwoleń na realizację inwestycji drogowych (ZRID),
- linie rozgraniczające istniejącej sieci drogowej będącej w zarządzie:
  - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) – w oparciu o decyzje lokalizacyjne i stan własności,
  - Prezydenta Miasta Poznania reprezentowanego przez Zarząd Dróg Miejskich (ZDM) w Poznaniu – w oparciu o ewidencję dróg publicznych miasta Poznania<sup>67</sup> oraz strukturę własności,które stanowiły podstawę wyznaczenia stref komunikacyjnych (SK) na obszarach, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a przez które przebiegają lub są wskazane do podniesienia klasy tereny dróg publicznych o docelowej klasie głównej lub wyższej, oraz – z uwagi na profil dodatkowy strefy komunikacyjnej (SK) – opcjonalnie w klasie zbiorczej,
- linie rozgraniczające tereny komunikacji szynowej i tereny obsługi komunikacji funkcjonujące w granicy miasta Poznania. W szczególności dotyczy to terenów wydzielonych tras tramwajowych, zajezdni i parkingów typu „Park and Ride”,
- aktualne opracowania oraz koncepcje: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów drogowych oraz projektów infrastruktury transportu zbiorowego, obejmujące kluczowe inwestycje dla rozwoju szynowej komunikacji tramwajowej, obiektów obsługi transportu, układu drogowego i kolejowego, w tym rozwiązania kolizji na stykach wymienionych systemów,
- informacje na temat planów rozwoju sieci transportowych przekazane na etapie zbierania wniosków przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego, samorządy gmin ościennych, a także zarządców

<sup>66</sup> Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.).

<sup>67</sup> [https://zdm.poznan.pl/upload/spis\\_drog/spis\\_drog\\_publicznych\\_w\\_administracji\\_zdm\\_-\\_stan\\_na\\_luty\\_2025.pdf](https://zdm.poznan.pl/upload/spis_drog/spis_drog_publicznych_w_administracji_zdm_-_stan_na_luty_2025.pdf).

terenów i infrastruktury transportowej (PKP Intercity S.A., PKP PLK S.A., GDDKiA, Autostradę Wielkopolską S.A., Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu, Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu, Zarząd Transportu Miejskiego w Poznaniu, Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne w Poznaniu Sp. z o.o.), w których wskazano planowane inwestycje oraz przekazano informacje o planowanym wyłączeniu wybranych działek z użytkowania komunikacyjnego lub rozszerzeniu dla nich profilu funkcjonalnego o funkcje usługowe. Informacja ta dotyczy również terenów ujętych obecnie w wykazie terenów zamkniętych. (m.in. dworzec Główny PKP, tereny na „Wolnych Torach”).

Analiza wymienionych informacji pozwoliła na identyfikację obiektów infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) w dokumencie Planu ogólnego miasta Poznania. Obiekty transportowe planowane, których linie rozgraniczające nie zostały jeszcze określone lub wydzielone ewidencyjnie zostały uwzględnione w Planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych, których profil lub parametry zagospodarowania nie stoją w kolizji z planowanymi inwestycjami transportowymi. Dotyczy to przede wszystkim planowanych inwestycji transportowych ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, dla których w wielu przypadkach nie ma ustalonych linii rozgraniczających, a których przestrzeń realizacji zabezpieczono poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI). Wzdłuż wielu korytarzy transportowych zachowano także strefy otwarte (SO) lub strefy zieleni i rekreacji (SN), co zapewnia dodatkowo możliwości ich rozbudowy. Zidentyfikowano również inwestycje transportowe, które zakwalifikowano do włączenia do innych stref. Dotyczy to zarówno inwestycji istniejących jak i planowanych. Przykładem jest rzeka Warta, która jako droga wodna zawarta jest w strefach otwartej (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN).

Oddziaływanie istniejących i planowanych obiektów transportowych, wynikające z przepisów odrębnych, uwzględniono przy określeniu graniczących z nimi stref funkcjonalnych i ich parametrów zagospodarowania, przy czym poziom przyjętych regulacji ogranicza się wyłącznie do zakresu ustaleń Planu ogólnego.

Rozmieszczenie kluczowych istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej przedstawiono na mapie nr 1.

## **2.17. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU**

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego zostały wyznaczone w oparciu o:

- miejsca jej obecnego występowania i strategiczne znaczenie dla miasta,
- tereny określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 2023 r.,
- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy określili lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania w Planie ogólnym miasta Poznania strefami infrastrukturalnymi (SI) objęto naziemne i podziemne obiekty uzbrojenia miejskiego. Nie wyznaczano osobnych stref infrastruktury dla napowietrznych, naziemnych i podziemnych obiektów liniowych infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego, takich jak:

- kolektory i sieci kanalizacji: ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,
- magistrale i sieci: wodociągowe, gazowe i ciepłownicze,
- sieci energetyczne: wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
- sieci teletechniczne,
- linie radiowe dalekiego zasięgu.

Zgodnie z Rozporządzeniem<sup>68</sup> tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w Planie ogólnym miasta Poznania strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m<sup>2</sup>.

Rozmieszczenie kluczowych istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej, przedstawiono na mapie nr 2 i 3.

## 2.18. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego<sup>69</sup> wyznaczył 74 jednostki krajobrazowe, które w części lub w całości położone są w granicach Planu ogólnego miasta Poznania. Wyznaczone jednostki zostały zaliczone do 9 typów, które podzielono na 20 podtypów. Największą powierzchnię zajmują krajobrazy związane z terenami zurbanizowanymi – wielkomiejskie, miejskie, podmiejskie oraz tereny komunikacji (84% powierzchni miasta). Pozostałe typy i podtypy jednostek krajobrazowych, obejmujące 16% powierzchni miasta, to krajobrazy terenów lasów, wód, zieleni nieurządzonej oraz użytków rolnych.

Tab. Nr 3 Typy jednostek krajobrazowych na terenie Poznania

| Typ krajobrazu                           | Podtyp krajobrazu  | Powierzchnia | Udział w powierzchni w Planie ogólnym miasta Poznania |
|--|--|--------------|---|
|  |  | [ha]         | [%]   |
| WIELKOMIEJSKI                            | Obszary zabudowy mieszkaniowej   | 10 394,9     | 41,1  |
|  | Tereny sportowo-rekreacyjne  | 4 860,7      | 19,2  |
|  | Wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo-magazynowe                                       | 2 659,9      | 10,5  |
| PODMIEJSKI I OSADNICZY                   | Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych | 2 065,3      | 8,2   |
| LEŚNY                                    | Z przewagą siedlisk lasowych   | 890,9        | 3,5   |
| WÓD POWIERZCHNIOWYCH                     | Systemy wód płynących  | 832,4        | 3,3   |
| LEŚNY                                    | Z przewagą siedlisk borowych   | 650,3        | 2,6   |
| WIEJSKI                                  | Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk  | 410,5        | 1,6   |
| WIELKOMIEJSKI                            | Zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych                                    | 385,4        | 1,5   |
| WÓD POWIERZCHNIOWYCH                     | Jeziora  | 357,9        | 1,4   |
| KOMUNIKACYJNY                            | Kompleksy lotniskowe   | 342,6        | 1,4   |
| WIEJSKI                                  | Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości         | 311,3        | 1,2   |
| MOZAIKOWY                                | Podmiejskie  | 288,0        | 1,1   |
| KOMUNIKACYJNY                            | Węzłów komunikacyjnych i transportowych  | 246,8        | 1,0   |
| BAGIENNO-LĄKOWY – GŁÓWNIEMIE BEZLEŚNY    | Z dominacją szuwarów i turzycowisk   | 211,9        | 0,8   |
| WIELKOMIEJSKI                            | Wielkie nekropolie   | 197,8        | 0,8   |
| LEŚNY                                    | Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych  | 127,6        | 0,5   |
| MIEJSKI                                  | Miejscowości o charakterze współczesnym  | 31,2         | 0,1   |
|  | Miejscowości z zachowanym układem historycznym   | 5,8          | 0,0   |
| BEZLEŚNY: MURAWOWY, PIASZCZYSTY I SKALNY | Wrzosowisk i muraw napiaskowych  | 2,4          | 0,0   |
| ŁĄCZNIE                                  |  | 25 273,6     | 100   |

Źródło – obliczenia własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego

W granicach miasta Poznania Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego wyznaczył 3 podtypy krajobrazów priorytetowych, do których zaliczył 9 obszarów o łącznej powierzchni 5 683 ha:

- podtyp 1b (systemy wód płynących), wchodzące w skład typu: krajobrazów wielkomiejskich, należących do grupy A – krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące

<sup>68</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

<sup>69</sup> Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka. Dla podtypu 1b na terenie Poznania wyznaczono obszar „Dolina Warty Rogalinek – Oborniki” o powierzchni 839 ha, który w Poznaniu obejmuje dolinę rzeki Warty;

- podtyp 10e – to tereny sportowo-rekreacyjne, wchodzące w skład typu: krajobrazów wielkomięjskich, należących do grupy C – krajobrazy kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka. W Poznaniu wyznaczono 7 takich obszarów o łącznej powierzchni 4 466 ha, obejmujących przede wszystkim kliny zieleni miasta Poznania;
- podtyp 10a – to zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych, w skład typu: krajobrazów wielkomięjskich, należących do grupy C – krajobrazy kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka. W tym podtypie w Poznaniu wyznaczono jeden obszar o powierzchni 389 ha, obejmujący Stare Miasto wraz z dawnymi osadami i wsiami otaczającymi lokacyjną lewobrzeżną Poznań (Garbary, Rybaki, Święty Marcin, Święty Wojciech, Święty Gotard, Piaski, Czapniki, Gąska, Stelmachy, Półwieś, Nowe Ogrody, Glinki, Pęcław (później Kundorf), Grochowe Łąki) oraz Chwaliszewo, Śródkę i południową część Ostrowa Tumskiego.

Dla jednostek krajobrazu priorytetowego na terenie miasta Poznania, jako dominujący typ stref planistycznych w Planie ogólnym miasta Poznania wskazano strefy: otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Wyjątkiem od tej zasady jest jednostka „Poznań”, obejmująca historyczne centrum miasta, dla której w większości ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz usługową (SU).

Dla krajobrazów priorytetowych, w tym również dla „Parku Kulturowego Stare Miasto” oraz rezerwatu „Żurawiniec”, rezerwatu „Meteoryt Morasko” i obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego sformułowane zostały szczegółowe rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zidentyfikowanych zagrożeń oraz możliwości zachowania wartości danego krajobrazu. Rekomendacje i wnioski odnoszą się do:

- rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej,
- zabiegów renaturalizacji oraz odnowy obiektów kultury materialnej,
- koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody,
- konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji krajobrazu, w tym szczególnie funkcji korytarzy ekologicznych.

Wyznaczone strefy planistyczne, jak również parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania, uwzględniły rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz określone w nim granice krajobrazów priorytetowych w stopniu szczegółowości ustaleń Planu ogólnego miasta Poznania. Uwzględnienie wszystkich zawartych w Audycie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych nastąpi poprzez sporządzanie planów miejscowych planów.

## 2.19. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM<sup>70</sup>

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego, określając uwarunkowania oraz predyspozycje środowiskowe, wpływające na rozwój przestrzenny Poznania, skupiono się na wskazaniu obszarów:

<sup>70</sup> „Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Planu ogólnego miasta Poznania”, J. Zomerska, S. Jaszczura, A. Wieczorkiewicz, A. Moczko, Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu, Poznań, 2025.

- których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej miasta, powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczeń dla rozwoju miasta, obejmujących przede wszystkim strefy trudnych warunków gruntowo-wodnych, występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym również tych wynikających z antropopresji i związanej z tym konieczności ochrony życia i bezpieczeństwa człowieka,
- predysponowanych do funkcji użytkowych.

### 2.19.1. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju miasta

Wskazując w opracowaniu ekofizjograficznym przyrodnicze uwarunkowania rozwoju miasta wzięto pod uwagę przede wszystkim tereny o szczególnych walorach przyrodniczych, pełniących funkcje siedliskotwórcze, charakteryzujące się obecnością zbiorowisk roślinnych o wysokiej bioróżnorodności i stanowiących najcenniejsze ostoje licznej, w tym podlegającej ochronie, fauny, determinujące sposób zagospodarowania i użytkowania terenów. W tym zakresie wskazano obszary, które obecnie pełnią głównie funkcje przyrodnicze i które, z uwagi na objęcie ich formami ochrony przyrody, należy obowiązkowo uwzględnić i zachować w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Są to:

- rezerваты przyrody: „Meteoryt Morasko” i „Żurawiniec”,
- obszar chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”,
- obszary Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Biedrusko” (PLH300001), specjalny obszar ochrony siedlisk „Fortyfikacje w Poznaniu” (PLH300005), specjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Cybiny” (PLH300038) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Samicy” (PLB300013),
- użytki ekologiczne: „Traszki Ratajskie”, „Bogdanka I”, „Bogdanka II”, „Strzeszyn”, „Dębina I”, „Dębina II”, „Darzybór”, „Wilczy Młyn”, „Łęgi Potoku Różanego”, „Kobylepole”.

Oprócz użytku ekologicznego „Traszki Ratajskie” wszystkie ww. tereny położone są w zasięgu klinowo-pięścieniowego systemu zieleni miasta Poznania.

Poza formami ochrony przyrody wskazano również inne obszary o szczególnej wartości przyrodniczej, które obecnie nie są objęte formalną ochroną, a których wartość wynika z zachowania naturalnej lub zbliżonej do naturalnej roślinności oraz cennych uwarunkowań siedliskowych. Wśród nich wskazano również obszary, które w przeszłości były objęte ochroną prawną<sup>71</sup> oraz tereny cenne przyrodniczo, predysponowane do objęcia ochroną prawną, określone w sporządzanych na zlecenie miasta Poznania

---

<sup>71</sup> Uchwała Nr CV/610/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 10 maja 1994 r. w sprawie: utworzenia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 12, poz. 126), zmieniona uchwałą Nr LXXXV/982/III/2002 RADY MIASTA POZNANIA z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "MALTA" w Poznaniu oraz zmiany uchwały nr CV/610/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 10 maja 1994 r. w sprawie utworzenia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, z późniejszymi zmianami (dz. Urz. Woj. Wiel. z 2002 r. Nr 87, poz. 2229).

waloryzacjach przyrodniczych<sup>72,73,74,75,76,77</sup>. Wśród przyrodniczych uwarunkowań rozwoju miasta wskazano również inne tereny zieleni, zarówno te położone w zasięgu pierścieniowo-klinowego systemu zieleni, jak i poza tym systemem. W tej grupie obszarów wskazano:

- lasy,
- część łąk położonych w zasięgu gruntów rolnych,
- tereny zieleni urządzonej, w tym większość istniejących parków, zieleńców i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, o powierzchni ok. 0,5 ha lub większe oraz większość nowych terenów zieleni urządzonej wskazanych już w Studium na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej o powierzchni większej niż 0,5 ha,
- tereny cmentarzy,
- wybrane tereny ogrodów działkowych wskazanych już w Studium,
- tereny ogrodów specjalistycznych.

Należy podkreślić, że w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano, iż część terenów lasów, dla których już w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2023 r. zaproponowano kierunki przeznaczenia inne niż zieleń, w tym m.in. kierunki niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego (tereny transportu), a także tereny pod funkcje mieszkaniowe, usługowe czy produkcyjne, może być przekształcana na te funkcje również na etapie sporządzania planu ogólnego i w dalszej kolejności w planach miejscowych.

Tereny zieleni położone w zasięgu strukturalnych klinów zieleni, z uwagi na ich szczególne uwarunkowania fizjograficzne, bazujące na dolinach głównych rzek Poznania, odgrywają szczególną rolę w przewietrzaniu miasta oraz ochronie jego zasobów wodnych, obejmujących liczne cieki, rowy, zbiorniki wodne oraz tereny podmokłe. Zapewniają łączność ekologiczną zarówno terenów zieleni funkcjonujących w granicach miasta, jak i zlokalizowanych poza jego granicami rozległych obszarów cennych przyrodniczo. Idea klinowo-pierścieniowego systemu zieleni stanowi unikatową i trwałą strukturę urbanistyczną, wyróżniającą Poznań na tle innych dużych miast Polski. Tereny zieleni położone poza klinowo-pierścieniowym systemem zieleni również stanowią niezwykle istotną podbudowę biologiczną terenów zabudowanych, dlatego ich zachowanie powinno być priorytetem w realizacji nowego sposobu użytkowania terenu. Obszary te, ze względu na szczególnie istotne funkcje ekologiczne, powinny być zagospodarowane i użytkowane w sposób sprzyjający podtrzymaniu procesów biologicznych, uwzględniający funkcjonowanie mozaiki różnorodnych siedlisk. W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji przyrodniczej znajdują się również niewielkie tereny istniejącej zabudowy, tereny komunikacji czy infrastruktury technicznej, które

<sup>72</sup> Waloryzacja przyrodnicza oraz wyznaczenie działań ochronnych terenów korytarza ekologicznego w północnym klinie zieleni w Poznaniu wraz z analizą terenowo – finansową, ARREKO, Paproć 72, 64-300 Nowy Tomyśl zespół pod kierownictwem dr W. Szwed, Poznań, listopad 2013.

<sup>73</sup> Waloryzacja przyrodnicza terenów korytarza ekologicznego w południowo-wschodnim klinie zieleni miasta Poznania ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo – finansową. ARREKO, Paproć 72, 64-300 Nowy Tomyśl, zespół pod kierownictwem dr W. Szwed, Poznań, październik 2014.

<sup>74</sup> Waloryzacja przyrodnicza terenów korytarza ekologicznego w północno-zachodnim klinie zieleni wokół Jeziora Kierskiego i wzdłuż cieku Krzyżanka ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo – finansową, zespół pod kierownictwem dr W. Szwed, ARREKO, Poznań, październik 2015.

<sup>75</sup> Waloryzacja przyrodnicza terenów zieleni wzdłuż Strumienia Junikowskiego ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo – finansową, tereny dawnych użytków ekologicznych „Strumień Junikowski” oraz „Kopanina I” i „Kopanina II”, na zlecenie Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania, zespół pod kierownictwem dr. hab. Dorota Wrońska-Pilarek, ARBOR Firma Usługowa Jacek Zatorski, Poznań 2016.

<sup>76</sup> Waloryzacja przyrodnicza terenów korytarza ekologicznego we wschodnim klinie zieleni wzdłuż rzeki Cybiny ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo – finansową, tereny dawnych użytków ekologicznych „Olszak I” i „Olszak II” i projektowanego użytku ekologicznego „Kobylepole” na zlecenie Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania, zespół pod kierownictwem dr. hab. Dorota Wrońska-Pilarek, ARBOR Firma Usługowa Jacek Zatorski, Poznań 2017.

<sup>77</sup> Waloryzacja przyrodnicza terenów zieleni wzdłuż Strumienia Różanego, ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo – finansową na zlecenie Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania, zespół pod kierownictwem dr hab. D. Wrońska-Pilarek, ARBOR Firma Usługowa Jacek Zatorski, Poznań 2018.

ze względu na skalę opracowania ekofizjograficznego nie zostały wydzielone z dużych struktur przyrodniczych, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

Plan ogólny miasta Poznania dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju miasta wskazał głównie strefy: otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz cmentarzy (SC), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługową (SU), gospodarczą (SP), komunikacyjną (SK), infrastrukturalną (SI) i handlu wielkopowierzchniowego (SH).

### 2.19.2. Obszary ograniczeń rozwoju miasta

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ograniczenia, których występowanie wpłynie będzie na możliwość lokalizacji różnych rodzajów funkcji w zasięgu wskazanych obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych. W większości przypadków ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to jednak uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania szczególnych rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia.

Wśród ograniczeń wskazano:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary stref ochronnych ujęć wody,
- osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,
- tereny o złych warunkach gruntowo-wodnych,
- obszary górnicze i tereny górnicze,
- obszary ograniczonego użytkowania od lotniska Poznań-Ławica i lotniska Poznań-Krzesiny,
- obszary charakteryzujące się występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych, tras tramwajowych i dróg, a także od obiektów przemysłowych,
- obszary stwierdzonych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi,
- strefy ograniczeń związanych z przebiegiem części sieci infrastruktury technicznej (strefy od gazociągu i ropociągu),
- przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV,
- lokalizacje zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Wydzielając w Planie ogólnym miasta Poznania strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę ww. uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego miasta Poznania. Większość z nich została omówiona we wcześniejszych rozdziałach. Ze względu na stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym ograniczeń. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

### 2.19.3. Obszary predysponowane do funkcji użytkowych

Wskazanie obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych w opracowaniu ekofizjograficznym wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej miasta. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej miasta i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, z obszarów predysponowanych

do funkcji użytkowych wyłączono obszary stanowiące elementy struktury przyrodniczej miasta, uwzględnione w ramach przyrodniczych uwarunkowań rozwoju miasta, w tym obszary o wysokiej wartości przyrodniczej podlegające ochronie prawnej oraz te jeszcze nie objęte ochroną prawną, a także pozostałe tereny tworzące system zieleni miasta Poznania. Tereny zlokalizowane poza obszarami przyrodniczych uwarunkowań rozwoju miasta zostały zatem wskazane jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych. Dodatkowo wskazano tu również te tereny zieleni (lasów), dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania wskazano inne kierunki przeznaczenia niż zieleń (głównie tereny transportu niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego), które należy uwzględnić na etapie sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych.

Plan ogólny miasta Poznania dla terenów wskazanych jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych wskazuje wszystkie typy stref planistycznych.

W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych funkcjonują również tereny o walorach przyrodniczych stanowiących istotny element struktury terenów zabudowanych. Stanowią je mniejsze tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na skalę nie zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym. Stanowią one małe powierzchniowo enklawy zieleni, jednak ich funkcjonowanie wpływa pozytywnie na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat oraz podnosi komfort życia mieszkańców. W tym zakresie istotne są również tereny zieleni nieurządzonej, położone wzdłuż mniejszych cieków i rowów (przeptywających poza klinowym systemem zieleni), których zachowanie ma z kolei istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych.

W Planie ogólnym wydzielono również niewielkie obszarowo strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN), które zagospodarowane są obecnie jako skwery i zieleńce oraz wskazano strefy otwarte (SO), w tym dla terenów położonych wzdłuż mniejszych cieków, w celu zachowania ich walorów przyrodniczych i ich znaczenia w strukturach urbanistycznych.

## 2.20. REKOMENDACJE I WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z MIEJSKIEGO PLANU ADAPTACJI DO ZMIAN KLIMATU<sup>78</sup>

Miejski plan adaptacji jest dokumentem prowadzenia przez samorząd miasta polityki ochrony środowiska. Zgodnie z art. 3 pkt 9a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, miejski plan adaptacji to dokument o charakterze strategiczno-wdrożeniowym obejmujący obszar miasta, mający na celu zmniejszenie podatności miasta na zmiany klimatu, w tym poprawę zdolności przystosowania miasta do zmian klimatu.

Samorządy, które posiadają miejski plan adaptacji, przy sporządzaniu planu ogólnego gminy uwzględniają wnioski i rekomendacje w nim zawarte oraz zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,
- uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,

<sup>78</sup> „Plan adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030. Aktualizacja”. Załącznik do uchwały Nr XII/215/IX/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 3 grudnia 2024 r., P. Lewicki z zespołem, Poznań, 2024 r.; Uchwała Nr XIV/250/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie uznania dokumentu pt. „Plan adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030. Aktualizacja” za miejski plan adaptacji.

- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom,
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Miejski plan adaptacji do zmian klimatu przyjął, że w 2030 r. Poznań będzie nowoczesną i funkcjonalną metropolią sprzyjającą zrównoważonemu rozwojowi innowacyjnej gospodarki, przyjazną ludziom i środowisku m.in. dzięki skutecznej adaptacji do zmian klimatycznych, a celem nadrzędnym Planu jest konsekwentna realizacja jego założeń w celu ciągłej poprawy świadomości, bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców w warunkach zmieniającego się klimatu.

Miejski plan adaptacji do zmian klimatu dla Miasta Poznania wyznacza 4 cele strategiczne:

- 1) łagodzenie negatywnego oddziaływania ekstremalnych zjawisk termicznych, dla realizacji którego konieczne jest podejmowanie działań, które zapewnią zmniejszenie odczuwalności ekstremalnych zjawisk termicznych;
- 2) ograniczenie skutków nawałnych opadów i powodzi miejskich, susz oraz burz i silnych wiatrów, w ramach którego niezbędna jest więc realizacja działań przyczyniających się do zmniejszenia zagrożeń i zapewniających funkcjonowanie miasta w sytuacji wystąpienia tych zjawisk, a realizowane inwestycje w zakresie błękitno-zielonej infrastruktury wspomogą system gospodarki wodami opadowymi – umożliwią retencjonowanie wód opadowych w miejscu ich występowania;
- 3) informowanie oraz zwiększanie świadomości skutków zmian klimatu, kształtujące wiedzę o zagrożeniach wśród społeczeństwa i pracowników instytucji biorących udział w zarządzaniu miastem;
- 4) instytucjonalne i organizacyjne wzmocnienie odporności miasta na zmiany klimatu lub na ekstremalne zjawiska klimatyczne poprzez wzmocnienie instytucji zajmujących się opieką nad grupami wrażliwymi na zmiany klimatyczne oraz wprowadzenie zagadnień adaptacji miasta do zmian klimatu do dokumentów strategicznych i planistycznych miasta wyznaczających kierunki rozwoju i działania w perspektywie wieloletniej, opartych o aktualne prognozy środowiskowe.

Realizacja powyższych celów wymaga zwiększenia gotowości i zdolności do reagowania na skutki zmian klimatu, poprzez:

- kształtowanie organizacji miasta zwiększającej jego potencjał adaptacyjny,
- podnoszenie poziomu wiedzy i świadomości mieszkańców miasta o zagrożeniach, zmiennych wraz ze zmianami klimatu,
- skuteczne ostrzeganie mieszkańców o zagrożeniach,
- stosowanie różnorodnych rozwiązań technicznych ograniczających zagrożenia, podnoszących odporność infrastruktury i poprawiających jakość życia w mieście.

Przyjęte cele będą wdrażane do polityki przestrzennej miasta Poznania poprzez zapisy Planu ogólnego miasta Poznania oraz poprzez, pozostające z nim w zgodzie, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie Plan adaptacji do zmiany klimatu wskazał szereg działań, które poprzez kształtowanie dokumentów planistycznych będą stanowiły realizację jego ustaleń:

- zachowanie i rewaloryzacja istniejących cieków, rowów i zbiorników wodnych poprzez wdrażanie odpowiednich rozwiązań inwestycyjnych i organizacyjnych,
- zagospodarowywanie wód opadowych „in situ” w mieście,
- wykorzystanie „czystych” wód opadowych na terenie nieruchomości dla obiektów użyteczności publicznej,
- budowa zbiorników retencyjnych oraz stosowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe spływające z terenów o dużym zanieczyszczeniu,

- rozbudowa i modernizacja systemu gospodarowania wodami opadowymi, w tym utworzenie automatycznego systemu monitoringu oraz kontroli pracy kanalizacji deszczowej,
- pielęgnacja zieleni wysokiej zwiększający jej odporność na ekstremalne zjawiska pogodowe,
- zwiększenie powierzchni muraw o ekstensywnym sposobie utrzymania,
- zapewnienie bezpieczeństwa ujmowania, uzdatniania i dostaw wody dla mieszkańców Poznania i Aglomeracji Poznańskiej, w tym dywersyfikacja źródeł wody i oszczędne gospodarowanie wodą pitną,
- bezpieczeństwo odprowadzania i oczyszczania ścieków od mieszkańców Poznania i Aglomeracji Poznańskiej, w tym działania zabezpieczające przed skutkami gwałtownych zjawisk pogodowych,
- przebudowa dróg i infrastruktury komunikacyjnej oraz rozbudowa i modernizacja transportu publicznego z uwzględnieniem rozwiązań adaptacyjnych,
- wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury do przestrzeni miejskiej, w szczególności na terenach o największej intensywności zabudowy,
- rewaloryzacja zieleni parkowej w mieście i tworzenie nowych parków,
- rewaloryzacja istniejących, odtwarzanie i tworzenie nowych zadrzewień przyulicznych oraz terenów zieleni,
- adaptacja gospodarki leśnej w lasach komunalnych do zmian klimatycznych,
- działania na rzecz zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego w sytuacji wystąpienia ekstremalnych zjawisk klimatycznych – modernizacja sieci energetycznej, dywersyfikacja źródeł energii, itp.,
- wprowadzanie rozwiązań adaptacyjnych w obiektach publicznych i w zabudowie znajdującej się w zasobach miasta Poznania,
- zwiększenie odporności miasta na zagrożenia wynikające ze zmian klimatu poprzez wprowadzanie odpowiednich zapisów do dokumentów planistycznych.

Plan ogólny jest dokumentem, który ze względu na swoją specyfikę i zdefiniowany zakres ustaleń w ograniczonym zakresie realizuje ustalenia Planu adaptacji do zmian klimatu. Poprzez wskazania dopuszczalnych profili funkcjonalnych dla poszczególnych stref oraz określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu pośrednio, poprzez plany miejscowe oraz decyzje o warunkach zabudowy, wpłynie na sposób wdrażania zadań dla adaptacji przestrzeni miasta do zmian klimatu.

## 2.21. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które miasto może wyznaczyć w Planie ogólnym miasta Poznania, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

W przypadku Poznania najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, dotyczące liczby ludności pochodzą z 2023 r.<sup>79</sup> Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. Do obliczeń przyjęto okres lat **2023 –**

<sup>79</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

**2043.** Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w Poznaniu w 2043 roku mieszkać będzie 522 916 osób. Przyjęta do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o wskazane w przepisach 5%, wynosi:

$$M_{20} = 522\,916 + 5\% = \mathbf{549\,062 \text{ [os.]}}$$

„W 2024 r., według danych mobilnych, liczba mieszkańców Poznania wynosiła 716 800 osób, co oznacza o 180 000 osób więcej w porównaniu do danych publikowanych przez GUS i o blisko 250 000 osób więcej, niż znajduje się w rejestrach urzędowych.”<sup>80</sup> Można zatem przyjąć, że prognozowana liczba mieszkańców na podstawie danych udostępnianych przez statystykę publiczną w perspektywie 20 lat przedstawia znacznie zaniżoną wartość.

łącną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie  $PUM_0$  oraz dane do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, przyjęto na podstawie danych dla miasta Poznania za 2023 r.<sup>81</sup>

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| $PUM_{2023}$ | <b>19 055 594 [m<sup>2</sup>]</b> |
| $P_{2023}$   | 35,4 [m <sup>2</sup> /os.]        |
| $P_{2013}$   | 28,8 [m <sup>2</sup> /os.]        |
| $P_{2003}$   | 23,7 [m <sup>2</sup> /os.]        |

Przepisy prawa dają możliwość wyboru jednej z dwóch metod określenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Biorąc powyższe pod uwagę, urealnijając wynik, a także porównując Poznań do innych miast europejskich, obliczono wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_{2043} = 3P_{2023} - 2P_{2013} = \mathbf{48,6 \text{ [m}^2\text{/os.]}}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Poznaniu na jednego mieszkańca będzie wynosiła **48,6 m<sup>2</sup>/os.**

Uwzględniając powyższe wyliczenia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2043 dla miasta Poznania, wyrażone w liczbie mieszkańców, wynosi 156 971 osób.**

$$ZAP = M_{2043} - \frac{PUM_{2023}}{P_{2043}}$$

$$\mathbf{ZAP = 156\,971 \text{ [os.]}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,  
 $M_{2043}$  – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną,  
 powiększona o 5% = **549 062 os.**,

$PUM_{2023}$  – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi – **19 055 594 m<sup>2</sup>,**

$P_{2043}$  – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – **48,6 m<sup>2</sup>/os.**

Art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa

<sup>80</sup> „Mieszkańcy Poznania 2023” Opracowanie: Wydział Rozwoju Miasta i Współpracy Międzynarodowej Urzędu Miasta Poznania, styczeń 2025 r.

<sup>81</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – 9 września 2024 r.

niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Stąd dla Poznania można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od **109 880** do **204 062 osób**.

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$109\ 880\ os. < Ch < 204\ 062\ os.$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

### 3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.

W § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zawarto wytyczne na obliczenie chłonności. Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższym oraz uwzględniając założenie, że metoda obliczania chłonności powinna być spójna ze wzorem na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, (czyli uwzględnić prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20), kontynuując założenie, że komfort życia mieszkańców w perspektywie lat powinien ulec poprawie), przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch_n = \frac{PUM_n}{P_{20}}$$

gdzie:

Ch - chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

Ch<sub>n</sub> - chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

PUM<sub>n</sub> - szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>],

P<sub>20</sub> - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca = 48,6 [m<sup>2</sup>/os.].

Istotą obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni użytkowej mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie.

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez przeprowadzenie analiz:
  - a) podziału na nowe tereny inwestycyjne i luki w istniejącej zabudowie, ponieważ udział funkcji mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych różnić się będzie od udziału tej funkcji w lukach w istniejącej zabudowie,
  - b) lokalizacji, w tym położenie w obszarze zabudowy śródmiejskiej,
  - c) rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej,
  - d) parametrów określonych dla stref planistycznych:
    - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
    - liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
  - e) chłonności terenów zabudowanych, poprzez badanie parametrów istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy parametry określone w aktach planowania przestrzennego nie zostały w pełni wykorzystane na etapie realizacji zabudowy; analiza pozwoliła na określenie:
    - rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w terenach brutto wskazanych pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei pozwoliło na uwzględnienie w Planie Ogólnym prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
    - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych powierzchni zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
    - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych wysokości zabudowy wyrażonych w liczbie kondygnacji, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
  - f) stosunku powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji ( $W_{\text{netto}}$ ) wynoszącego 0,7, wyznaczonego na podstawie analizy aktualnych projektów architektonicznych,
  - g) trendu lokalizacji lokali usługowych w budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażonego jako uśredniona, przyjęta liczba kondygnacji – ( $K_u$ ).

Ostatecznie, w wyniku dokonanych analiz, określono ogólnomiejski wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkańców ( $W_{\text{KOR}}$ ), obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych. Wskaźnik ten to iloczyn:

- zakładanego udziału funkcji mieszkaniowej netto,
- wskaźnika korygującego wykorzystanie parametru maksymalnego udziału pow. zabudowy,
- wskaźnika obliczającego powierzchnię użytkową netto na podstawie powierzchni całkowitej (brutto) –  $W_{\text{netto}} = 0,7$ ,
- wskaźnika korygującego wykorzystanie parametru maksymalnej wysokości zabudowy.

Poniższe zestawienie przedstawia podsumowanie wyników ww. analiz oraz relacje pomiędzy poszczególnymi zmiennymi.

Tab. nr 4 Wartości przyjętych wskaźników dla stref

|    | kategoria terenu  |       | W <sub>KOR</sub> | K <sub>U</sub> |
|----|---|-------|------------------|----------------|
| SW | luki w istniejącej zabudowie w obszarze zabudowy śródmiejskiej            | OZS_A | 0,42             | 2,00           |
|    | tereny niezabudowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej                    | OZS_B | 0,35             | 2,00           |
|    | luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej         | A     | 0,33             | 0,50           |
|    | tereny niezabudowane poza obszarem zabudowy śródmiejskiej                 | B     | 0,31             | 0,50           |
| SJ | tereny niezabudowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej                    | OZS_B | 0,30             | -              |
|    | luki w istniejącej zabudowie lub tereny MN ustalone w obowiązujących mpzp | A     | 0,39             | -              |
|    | tereny niezabudowane uwzględniające układ komunikacyjny                   | B     | 0,30             | -              |
|    | tereny niezabudowane bez układu komunikacyjnego                           | C     | 0,28             | -              |
| SZ | tereny niezabudowane  | B     | 0,30             | -              |

Źródło – Obliczenia własne

Ostateczny wzór na szacowaną powierzchnię użytkową mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjmuje postać:

$$PUM_n = POW_T \times (INT_{max} - (POW_z \times K_U)) \times W_{kor}$$

gdzie:

PUM<sub>n</sub> - szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>],

POW<sub>T</sub> - powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m<sup>2</sup>],

INT<sub>max</sub> - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

POW<sub>z</sub> - maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

K<sub>U</sub> - liczba kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wykorzystywana na lokale usługowe,

W<sub>KOR</sub> - wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Aby dokonać obliczeń zgodnie z wyżej opisaną metodą wyznaczono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla których następnie została zbadana chłonność. W tym celu przeanalizowano stopień zainwestowania wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową kolejno, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- dla obszarów uzupełnienia zabudowy.

Powierzchnia ww. terenów wynosi **1 374 ha**. Badania dokonano w skali pojedynczej działki ewidencyjnej, dzięki czemu zidentyfikowano także luki w zabudowie istniejącej o małej powierzchni. Uwzględniono także obszary wskazane do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, tj. tereny zabudowane, w większości przemysłowe, które wymagają nowego zagospodarowania i nowej funkcji.

Opracowanie wykonano, zgodnie z §3 ust. 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w oparciu o dane pozyskane po przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, tj. aktualne na październik 2024 r.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w sposób opisany wyżej, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętą metodą.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 132 210 osób realizując tym samym 84% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 132\ 210 \text{ [os.]} = 85\% \text{ ZAP}$$

Warunek określony w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazujący, że suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie został spełniony. **Możliwe jest zatem wskazanie nowych terenów inwestycyjnych o chłonności maksymalnie 46% zapotrzebowania, tj. 71 852 osoby.**

W związku z powyższym po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową (strefy SW i SJ) o łącznej powierzchni 1 118 ha, dla których oszacowano chłonność wg tej samej metody.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie sum chłonności dla terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszary uzupełnienia zabudowy i nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Tab. nr 5 Chłonność terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszary uzupełnienia zabudowy i nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

| Kategoria terenu |   | Chłonność terenów w mpzp | Chłonność terenów w OUZ | Chłonność nowych terenów |        |
|------------------|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------|
|                  |   | [ha]                     | [ha]                    | [ha]                     |        |
| SW               | luki w istniejącej zabudowie w obszarze zabudowy śródmiejskiej            | OZS_A                    | 1 370                   | 2 523                    | -      |
|                  | tereny niezabudowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej                    | OZS_B                    | 12 750                  | 10 409                   | 6 957  |
|                  | luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej         | A                        | 10 693                  | 6 651                    | 4 596  |
|                  | tereny niezabudowane poza obszarem zabudowy śródmiejskiej                 | B                        | 20 673                  | 20 893                   | 22 627 |
| SJ               | tereny niezabudowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej                    | OZS_B                    | 7                       | -                        | -      |
|                  | luki w istniejącej zabudowie lub tereny MN ustalone w obowiązujących mpzp | A                        | 31 290                  | 9 174                    | 5 396  |
|                  | tereny niezabudowane uwzględniające układ komunikacyjny                   | B                        | 1 671                   | 2 949                    | 7 232  |
|                  | tereny niezabudowane bez układu komunikacyjnego                           | C                        | 185                     | 950                      | 13 784 |
| SZ               | tereny niezabudowane  | B                        | 22                      | -                        | -      |
|                  |   |                          | 78 661                  | 53 549                   | 60 592 |

Źródło – Obliczenia własne

Sumaryczna chłonność wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w Planie ogólnym miasta Poznania wynosi 192 802 osób i stanowi 123% zapotrzebowania.

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch = 192\ 802 \text{ [os.]}$$

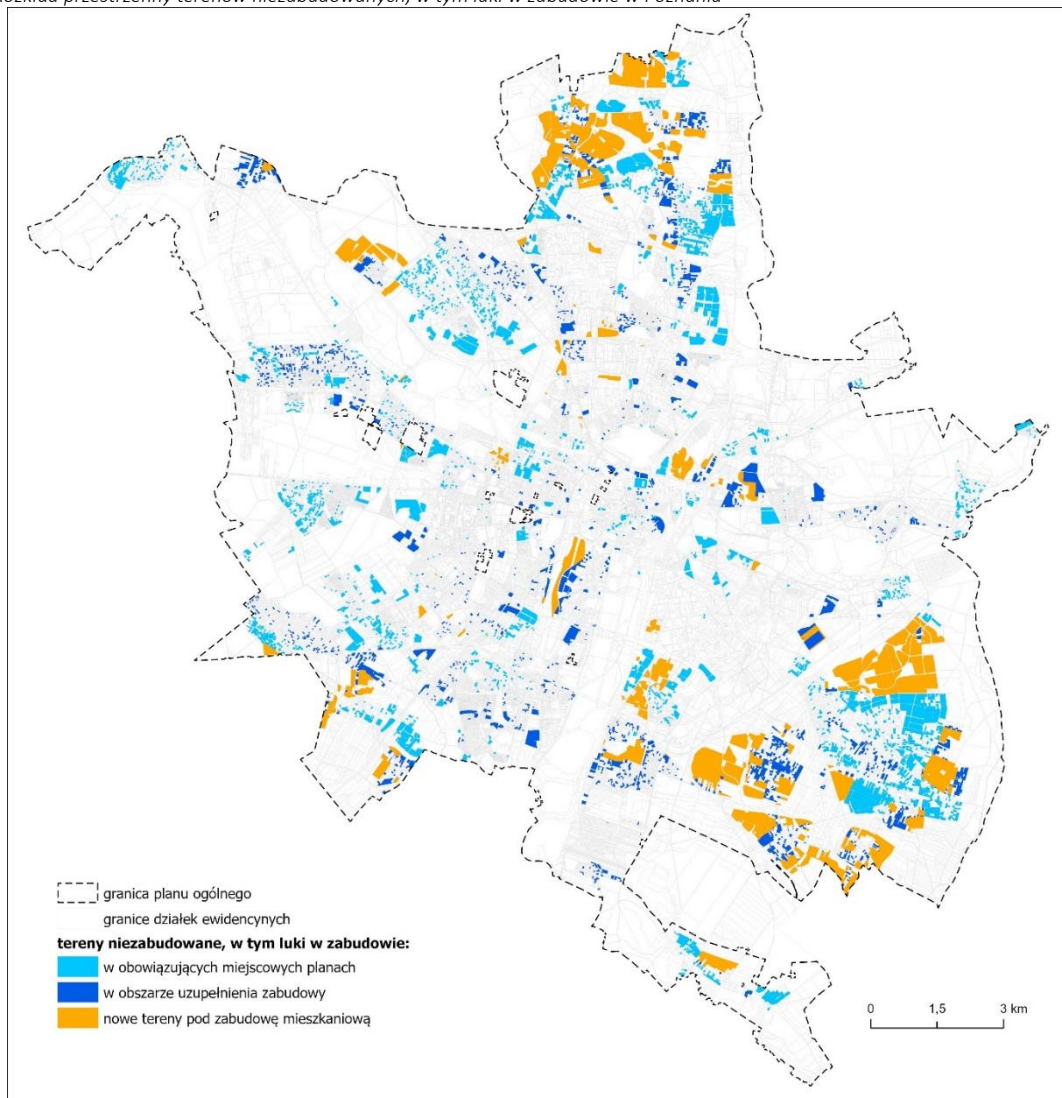
$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$109\ 880 < 192\ 802 < 204\ 062$$

Tym samym wymóg wskazany w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* został spełniony.

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w obowiązujących miejscowych planach lub w obszarze uzupełnienia zabudowy a także nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową przedstawia poniższa rycina.

Ryc. nr 1 Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luki w zabudowie w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne

#### 4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego miasta Poznania.

Wyraz polityki przestrzennej miasta, uwzględniający kształtowany w ponad tysiącletniej historii model funkcjonalno-przestrzenny, zapisano w przyjętym przez Radę Miasta Poznania 11 lipca 2023 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. W trakcie sporządzania Studium wykonano szereg analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i współczesne trendy w rozwoju miast. Projekt Studium poddano szerokim konsultacjom społecznym z mieszkańcami, inwestorami i środowiskami eksperckimi, a przyjęte w nim ostatecznie ustalenia stanowią podstawę do dalszego kształtowania rozwoju przestrzennego miasta.

Zawarte w Studium kierunki przeznaczenia poszczególnych obszarów miasta stanowiły podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w Planie ogólnym miasta Poznania. W związku z powyższym, do generalnych założeń Planu ogólnego przyjęto:

- **zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej**, opartej na klinowo-pierścieniowym systemie zieleni miasta Poznania. Jego przestrzenna forma ukształtowana została przez sieć hydrograficzną miasta – rzeki i jeziora, uzupełnioną przez zbiorniki i cieki oraz rowy melioracyjne. Pierścieniową formę, spajającą system klinów zieleni, tworzy zieleń zlokalizowana wzdłuż Ringu Stübgena oraz pas ciągnący się wzdłuż zewnętrznego pierścienia fortyfikacji. Poza klinowo-pierścieniowym systemem, w Planie ogólnym miasta Poznania **zachowano szereg lokalnych i osiedlowych terenów zieleni**. Ich podstawową rolą, wynikającą z rozproszenia i niewielkich powierzchni, jest wzmacnianie odporności na zmiany klimatu lokalnych struktur urbanistycznych terenów zurbanizowanych,
- **zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej**. Wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej i jednorodzinnej, tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej miasta. Jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej oraz aktywizujący przestrzenie niewykorzystanego potencjału terenów poprzemysłowych,
- **zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług**, w tym również tych o charakterze metropolitalnym i budujących przewagę konkurencyjną Poznania w skali kraju – uczelnie wyższe i instytuty badawcze, Międzynarodowe Targi Poznańskie, Port lotniczy Poznań – Ławica, będące generatorami rozwoju miasta i gwarantujące miejsca pracy.
- **zachowanie i rozwijanie układu transportowego mającego na celu zrównoważony rozwój mobilności**. Poznań jest miastem węzłowym dla transportu międzynarodowego, krajowego, metropolitalnego i lokalnego, gdzie rozwinięta jest integracja i komplementarność wszystkich systemów komunikacji. Ustalony w Planie ogólnym miasta Poznania model układu transportowego wyznacza podstawowy system dróg, oparty o ramy komunikacyjne, tereny komunikacji kolejowej, szynowej oraz lotniczej.

Oprócz kierunków wskazanych w Studium do wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia maksymalnych parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeniesienie do Planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej. Wyjątek stanowią obszary, dla których:

- w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalony został kierunek przeznaczenia terenu odmienny od wynikającego z obowiązujących planów miejscowych,
- w wyniku dokonanych inwentaryzacji urbanistycznych zachowano funkcje oraz parametry wynikające ze stanu istniejącego,
- Prezydent Miasta Poznania rozstrzygnął pozytywnie wnioski o sporządzenie zmiany planu miejscowego,
- sporządzane są obecnie projekty nowych planów miejscowych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy. W Planie ogólnym miasta Poznania znalazły się jednak obszary, dla których obowiązują plany miejscowe określające przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, a których ustalenia na etapie sporządzania Planu ogólnego zmieniono, co wynika ze szczegółowej analizy uwarunkowań (opracowania ekofizjograficznego, obszaru rewitalizacji, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej). Są to:

- tereny położone u zbiegu ulic Bystrej i Fortecznej oraz przy ul. Rubież, które w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego miasta Poznania wskazane zostały jako tereny z przyrodniczymi uwarunkowaniami rozwoju miasta, które jako tereny zieleni położone poza klinowo-pierścieniowym systemem zieleni stanowią niezwykle istotną podbudowę biologiczną terenów zabudowanych, dlatego należy dążyć do ich zachowania. W związku z powyższym w Planie ogólnym włączono je do strefy zieleni i rekreacji (SN),
- teren położony przy ul. 27 Grudnia, w sąsiedztwie Teatru Polskiego. Obecnie obszar ten zagospodarowany jest zielenią, w tym kilkudziesięcioletnimi platanami. Stanowi on istotny element kompozycji reprezentacyjnej przestrzeni publicznej, która podlega transformacjom w ramach procesu rewitalizacji Śródmieścia. W celu zachowania otwartego charakteru terenu przed Teatrem Polskim w Planie ogólnym wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN),
- tereny istniejących dróg zrealizowanych na podstawie decyzji zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID) oraz dróg, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny w decyzjach ZRID. Tereny te zakwalifikowano do stref komunikacyjnych (SK),
- tereny, dla których wydane zostały decyzje zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID), a dla których nie dokonano jeszcze podziałów nieruchomości przewidzianych pod inwestycję drogową. Dla tych terenów w Planie ogólnym miasta Poznania ustalono strefę infrastrukturalną (SI),
- tereny istniejącej infrastruktury technicznej, np. obiekty stacji transformatorowych, niewydzielone w planach miejscowych jako samodzielne tereny funkcjonalne, posiadające swoją niewielką, wyodrębnioną działkę geodezyjną, której powierzchnia zabudowy przekracza maksymalny parametr zabudowy wskazany dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie, a które są istotne dla rozwoju systemu infrastruktury technicznej danego osiedla. Tereny te wydzielono jako odrębne strefy infrastrukturalne (SI).

Poza przyjętą, jako generalne założenie, kontynuacją polityki przestrzennej miasta wyrażonej w obowiązujących w trakcie sporządzania Planu ogólnego miasta Poznania: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako podstawę do wyznaczania stref planistycznych i ich parametrów przyjęto również wyniki inwentaryzacji urbanistycznych stanu istniejącego, w tym również przy wykorzystaniu danych dotyczących wysokości obiektów budowlanych, pochodzących z ewidencji gruntów i budynków oraz danych pomiarowych systemu satelitarnego LIDAR.

Do kwalifikowania poszczególnych terenów do stref planistycznych oraz do ustalania ich parametrów brano ponadto pod uwagę złożone w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia Planu ogólnego miasta Poznania wnioski formalne oraz opinie złożone w ramach drugiego etapu miejskich konsultacji społecznych.

W Planie ogólnym miasta Poznania, w katalogu stref planistycznych określono, zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Przepisy ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres powyższych ustaleń w ramach poszczególnych stref planistycznych. W Planie ogólnym miasta Poznania ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry. Jednocześnie strefy, dla których nie określono parametrów i wskaźników zostały wyłączone z Obszarów Uzupełnienia Zabudowy, w związku z powyższym zasady realizacji ewentualnej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu, określone zostaną na etapie sporządzania planów miejscowych, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz i w toku pełnej procedury planistycznej.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* określa minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń Planu dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie dopuszcza obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. W związku z powyższym na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Ustalenia Planu ogólnego miasta Poznania nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym miasta Poznania, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.**

Istotny jest również fakt, iż niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Tab. nr 6 – Profile stref planistycznych przyjęte dla Planu ogólnego miasta Poznania

| Symbol | Nazwa   | Profil funkcjonalny podstawowy  | Profil funkcjonalny dodatkowy  | Profil funkcjonalny dodatkowy   |
|--------|---|---|--|---|
|        |   |   | standard dla Poznania  | wyjątki   |
| SW     | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej<br>teren usług<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód   | dodatkowo z dopuszczeniem terenu handlu wielkopowierzchniowego dla wybranych lokalizacji  |
| SJ     | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br>teren usług<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych  | <del>teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej</del><br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód   |   |
| SZ     | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową                  | teren zabudowy zagrodowej<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | <del>teren wielkotowarowej produkcji rolnej</del><br>teren rolnictwa z zakazem zabudowy<br><del>teren biogazowni</del><br>teren usług<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód |   |
| SU     | strefa usługowa   | teren usług<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych   | teren składów i magazynów<br>teren elektrowni słonecznej<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód  | dla obszaru zabudowy śródmiejskiej,<br>dla terenów fortów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,<br>dla terenów w sąsiedztwie jezior i dolinie rzeki Warty, w rejonie Marlewa, na przedłużeniu pasa startowego lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny z wyłączeniem terenów elektrowni słonecznej |
| SH     | strefa handlu wielkopowierzchniowego                        | teren handlu wielkopowierzchniowego<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych   | teren usług<br>teren składów i magazynów<br><del>teren elektrowni słonecznej</del><br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód  | dopuszczenie terenów elektrowni słonecznej wyłącznie dla stref w rejonie ul. Bukowskiej i Głogowskiej   |
| SP     | strefa gospodarcza  | teren produkcji<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych   | teren usług<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód   |   |

|    |   |  |   |   |
|----|---|--|---|---|
| SN | strefa <b>zieleni i rekreacji – tereny ogrodów działkowych*</b>   | teren zieleni urządzonej<br>teren plaży<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | <del>teren usług</del><br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu  |   |
|    | strefa <b>zieleni i rekreacji – tereny usług sportu</b> ze Studium oraz teren Nowego ZOO*   | teren zieleni urządzonej<br>teren plaży<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | teren usług sportu i rekreacji<br>teren usług kultury i rozrywki<br>teren usług handlu detalicznego<br>teren usług gastronomii<br>teren usług turystyki<br>teren usług nauki<br>teren usług edukacji<br>teren usług zdrowia i pomocy społecznej<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu   |   |
|    | strefa <b>zieleni i rekreacji – tereny ogrodów specjalistycznych</b> (np. jordanowskich, dendrologiczny, botaniczny) z wyjątkiem Starego i Nowego ZOO | teren zieleni urządzonej<br>teren plaży<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | teren usług sportu i rekreacji<br>teren usług kultury i rozrywki<br>teren usług handlu detalicznego<br>teren usług gastronomii<br><del>teren usług turystyki</del><br>teren usług nauki<br>teren usług edukacji<br><del>teren usług zdrowia i pomocy społecznej</del><br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu   |   |
|    | strefa <b>zieleni i rekreacji – tereny fortyfikacji</b>   | teren zieleni urządzonej<br>teren plaż<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych  | teren usług sportu i rekreacji<br>teren usług kultury i rozrywki<br>teren usług handlu detalicznego<br>teren usług gastronomii<br><del>teren usług turystyki</del><br><del>teren usług nauki</del><br><del>teren usług edukacji</del><br><del>teren usług zdrowia i pomocy społecznej</del><br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu   | 1. dla terenu Fortu IVa z ograniczeniem wyłącznie do terenu usług kultury i rozrywki, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu,<br>2. dla terenu Fortu VIa z ograniczeniem wyłącznie do terenu usług sportu i rekreacji, terenu usług kultury i rozrywki, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu,<br>3. dla terenu Cytadeli dodatkowo z dopuszczeniem terenu usług nauki, terenu usług edukacji,<br>4. dla terenu Fortu III dodatkowo z dopuszczeniem terenu usług turystyki, terenu usług nauki, terenu usług edukacji, terenu usług zdrowia i pomocy społecznej oraz z wykluczeniem terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii. |
|    | strefa <b>zieleni i rekreacji – pozostałe tereny objęte formą ochrony przyrody (użytek ekologiczny Traszki Ratajskie)</b>                             | teren zieleni urządzonej<br>teren plaży<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | <del>teren usług sportu i rekreacji</del><br><del>teren usług kultury i rozrywki</del><br><del>teren usług handlu detalicznego</del><br><del>teren usług gastronomii</del><br><del>teren usług turystyki</del><br><del>teren usług nauki</del><br><del>teren usług edukacji</del><br><del>teren usług zdrowia i pomocy społecznej</del><br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu |   |

|    |   |  |   |   |
|----|---|--|---|---|
|    | strefa <b>zieleni i rekreacji w sąsiedztwie wybranych placówek oświatowych</b><br>(w rejonie szkoły na os. Tysiąclecia, os. Rzeczypospolitej, ul. Św. Jerzego, ul. Szpaków, ul. Cześnikowskiej) | teren zieleni urządzonej<br>teren plaży<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | teren usług sportu i rekreacji<br>teren usług kultury i rozrywki<br>teren usług handlu detalicznego<br>teren usług gastronomii<br>teren usług nauki<br>teren usług edukacji<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu   |   |
|    | strefa <b>zieleni i rekreacji – pozostałe tereny o powierzchni większej niż 5000 m<sup>2</sup>*</b>   | teren zieleni urządzonej<br>teren plaży<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | teren usług sportu i rekreacji<br>teren usług kultury i rozrywki<br>teren usług handlu detalicznego<br>teren usług gastronomii<br><del>teren usług turystyki</del><br><del>teren usług nauki</del><br>teren usług edukacji<br>teren usług zdrowia i pomocy społecznej<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu | 1. z dopuszczeniem terenu usług nauki i terenu usług edukacji dla obszaru Starego ZOO,<br>2. z dopuszczeniem terenu usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej w rejonie obszaru Wolnych Torów przy ul. Roboczej,<br>3. z ograniczeniem do terenu usług sportu i rekreacji, terenu usług kultury i rozrywki, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu w rejonie os. Batorego. |
|    | strefa <b>zieleni i rekreacji – pozostałe tereny o powierzchni mniejszej niż 5000 m<sup>2</sup>*</b>  | teren zieleni urządzonej<br>teren plaży<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych | teren usług sportu i rekreacji<br><del>pozostałe tereny usług</del><br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu   | z dopuszczeniem przed Teatrem Polskim dodatkowo terenu usług kultury i rozrywki   |
| SC | strefa <b>cmentarzy</b>   | teren cmentarza<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej,<br>teren ogrodów działkowych         | teren usług kultu religijnego<br>teren usług handlu detalicznego<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód   |   |
| SG | strefa <b>górnictwa</b>   | teren górnictwa i wydobywania<br>teren komunikacji<br>teren ogrodów działkowych<br>teren infrastruktury technicznej                        | teren produkcji<br>teren usług handlu<br>teren usług rzemieślniczych<br>teren usług gastronomii<br>teren usług biurowych i administracji<br>teren usług nauki<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu<br>teren wód  |   |

|    |   |   |   |  |
|----|---|---|---|--|
| SO | strefa <b>otwarta</b>   | teren rolnictwa z zakazem zabudowy<br>teren lasu<br>teren zieleni naturalnej<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej<br>teren ogrodów działkowych   | teren elektrowni wiatrowej<br>teren elektrowni słonecznej<br>teren elektrowni geotermalnej<br>teren elektrowni wodnej<br>teren biogazowni<br>teren zieleni urządzonej                           |  |
|    | strefa <b>otwarta</b> terenów objętych formami ochrony przyrody (Rezerwat Meteoryt Morasko, Rezerwat Żurawiniec, Obszar Natura 2000 Biedrusko, Obszar Natura 2000 Dolina Cybiny, użytki ekologiczne z wyjątkiem użytku Traszki Ratajskie) | teren rolnictwa z zakazem zabudowy<br>teren lasu<br>teren zieleni naturalnej<br>teren wód<br>teren komunikacji<br>teren infrastruktury technicznej,<br>teren ogrodów działkowych  | teren elektrowni wiatrowej<br>teren elektrowni słonecznej<br>teren elektrowni geotermalnej<br>teren elektrowni wodnej<br>teren biogazowni<br>teren zieleni urządzonej                           |  |
| SI | strefa <b>infrastrukturalna</b>   | teren infrastruktury technicznej<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych   | teren usług<br>teren produkcji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren zieleni naturalnej<br>teren lasu<br>teren wód   | w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,<br>z wyłączeniem terenu usług i produkcji   |
| SK | strefa <b>komunikacyjna</b>   | teren autostrady<br>teren drogi ekspresowej<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego<br>teren drogi głównej<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej<br>teren komunikacji kolei linowej<br>teren komunikacji wodnej<br>teren komunikacji lotniczej<br>teren obsługi komunikacji<br>teren ogrodów działkowych<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej<br>teren usług handlu detalicznego<br>teren usług gastronomii<br>teren usług turystyki<br>teren zieleni urządzonej<br>teren lasu<br>teren zieleni naturalnej<br>teren wód | dla autostrady A2 i drogi ekspresowej S11,<br>z wyłączeniem terenu handlu detalicznego, terenu usług gastronomii, terenu usług turystyki |

Źródło – opracowanie własne

\* W strefach zieleni i rekreacji (SN) objętych obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią, określono różne profile dodatkowe, które zostały określone dla poszczególnych stref.

#### **4.1. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)**

Wyznaczone w Planie ogólnym miasta Poznania strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę, w tym zabudowę w obszarze śródmieścia oraz osiedli modernistycznych m.in.: Rataj, Piątkowa i Winograd. Ponadto możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej utrzymano na części obszaru położonego przede wszystkim wewnątrz III ramy komunikacyjnej, w tym na terenach przemysłowych oraz w ramach łączenia funkcji handlu wielkopowierzchniowego z zabudową mieszkaniową i usługową, zwłaszcza dla lokalizacji z dobrym dostępem do komunikacji zbiorowej. Wskazano również, proponowany w uprzednio obowiązujących dokumentach planistycznych, rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarach dotychczas niezagospodarowanych, np.: Kobyłepole, Rudnicze, lub na obszarach przemysłowych wskazywanych do przekształceń, takich jak: Wolne Tory, Ostrów Tumski, Komandoria, Starołęka. Ponadto na etapie projektowym dokonano analizy istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod kątem liczby lokali mieszkalnych zlokalizowanych w poszczególnych budynkach. Na jej podstawie budynki, które często w przestrzeni są odbierane jako budynki jednorodzinne, o liczbie lokali mieszkalnych wynoszącej 3 i więcej, włączono do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

W celu umożliwienia elastycznego podejścia do kształtowania przestrzeni miasta na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy do stref SW wprowadzono pełen katalog profili dodatkowych. Wyjątek stanowią jedynie zasady dotyczące możliwości realizacji w tych strefach obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Profil dodatkowy terenów handlu wielkopowierzchniowego wprowadzono wyłącznie w strefach, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2023 roku, znajdowały się w obszarach, na których dopuszczona była lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **4.2. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi istotny element w strukturze przestrzennej miasta, w szczególności w jego peryferyjnych obszarach. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną włączono tereny istniejącej zabudowy. Ponadto, pod dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej wskazano tereny położone m.in. w rejonie Strzeszyna, Moraska, Radojewa i Umultowa, Szczepankowa, Pokrzywna, Garaszewa i Kobyłepola.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z uwagi na brak uzasadnienia dla lokalizacji tego typu zabudowy w przestrzeni miejskiej, na terenie całego miasta wyłączono możliwość lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

#### **4.3. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)**

Na terenie miasta Poznania, w dużej mierze jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej. Tereny te w Planie ogólnym miasta Poznania wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Poza wskazaniem zabudowań istniejących, w tym ustalonych w planach miejscowych, nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę zagrodową. W zakresie profili funkcjonalnych, z uwagi na położenie stref SZ w sąsiedztwie terenów otwartych, często cennych przyrodniczo, z katalogu dopuszczonych profili wyłączono możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni.

#### 4.4. STREFA USŁUGOWA (SU)

Do strefy usługowej zakwalifikowano zdefiniowane w przestrzeni miasta tereny usługowe, na które składają się usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją. Wśród usług publicznych ważne miejsce zajmują usługi metropolitalne wyższego rzędu (centrotwórcze), skoncentrowane w obszarze śródmieścia. Część tych usług zlokalizowanych jest poza granicami śródmieścia. Wśród nich wyróżnić można, m. in. kampus Uniwersytetu im. A. Mickiewicza na Morasku, Uniwersytet Przyrodniczy, szpitale kliniczne, Szpital Wojewódzki. Poza ww. do stref SU włączono również mniejsze obiekty usługowe funkcjonujące na terenie całego miasta: kościoły, obiekty handlowe, biurowe i inne obiekty usługowe funkcjonujące w ramach osiedli mieszkaniowych.

Odrębną kategorię terenów włączonych do stref usług stanowią tereny poznańskich fortów. Pierścieniowy układ osiemnastu XIX-wiecznych fortów oraz Cytadeli (dawny Fort Winiary) stanowi ważny element całego systemu zieleni Poznania – obiekty te składają się najczęściej z budowli obronnych oraz towarzyszącej im zieleni. Z uwagi na istniejącą zabudowę poforteczną, obejmującą znaczną część terenów poszczególnych fortów, w Planie ogólnym większość fortów włączono, zgodnie z granicami istniejących budowli, do strefy usługowej. Ma to na celu umożliwienie adaptacji zabudowy pofortecznej na funkcje usługowe, przy uwzględnieniu ochrony przyrody i konserwatorskiej.

W zakresie profili funkcjonalnych dla stref usługowych wskazano pełen katalog profili dodatkowych z wyjątkiem terenów objętych Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej, terenów fortów i innych obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz terenów położonych w sąsiedztwie jezior i w dolinie rzeki Warty, na których wyłączono możliwość lokalizacji terenów elektrowni słonecznych.

#### 4.5. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)

Znaczący udział w grupie usług komercyjnych w mieście zajmują wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe, które rozwinęły się zarówno w śródmieściu (np. Stary Browar, Avenida), jak i na obrzeżach miasta (Franowo, Fabianowo – Kotowo, Marcelin). W Planie ogólnym utrzymano funkcję handlu wielkopowierzchniowego w postaci wyznaczenia strefy SH dla części istniejących bądź projektowanych w planach miejscowych i Studium terenów. Na pozostałych, wykorzystywanych dotąd pod ten cel terenach, w związku z przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania 2023 r. ideą miasta mozaiki, utrzymano możliwość przekształcenia monofunkcyjnych, wielkopowierzchniowych centrów handlowych w nowoczesne centra usług i zamieszkania, udostępniając przestrzeń dla budowy nowych, wielofunkcyjnych kwartałów miejskich.

W strefach SH wyłączono z profili funkcjonalnych dodatkowych tereny elektrowni słonecznych, z wyjątkiem terenów położonych w rejonach ulic Bukowskiej i Głogowskiej.

#### 4.6. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Ze względu na charakter przedmiotowej strefy, która dedykowana jest terenom przewidzianym pod produkcję w gospodarstwach rolnych oraz wielkotowarową produkcję rolną, w Planie ogólnym miasta Poznania nie wyznaczono żadnej strefy produkcji rolniczej.

#### **4.7. STREFA GOSPODARCZA (SP)**

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych czy też baz transportowych. Strefy gospodarcze zlokalizowane są przede wszystkim w północno-wschodniej i południowej części miasta, w rejonach: Poznańskiego Centrum Logistycznego, Główniej, Karolina, Antoninka, Podolan, Starołęki oraz na południe od ul. Hetmańskiej.

Do strefy włączono również tereny przewidziane pod lokalizację instalacji geotermii z pompami ciepła, jako miejsc produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW, na terenach Wolnych Torów, Ostrowa Tumskiego, Komandorii oraz Starołęki. Mają one służyć dostarczeniu energii dla nowo projektowanych dzielnic mieszkalno-usługowych.

W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefie gospodarczej ustalono pełen katalog profili dodatkowych.

#### **4.8. STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)**

Wyznaczone w Planie ogólnym miasta Poznania strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania miasta, elementów infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz oraz zagospodarowaniem odpadów. Strefy te zawierają w sobie tereny, na których zlokalizowane są lub będą obiekty, budowle lub instalacje zawierające się w ww. systemach infrastrukturalnych. Jednym z wielu ważnych terenów objętym częściowo strefą SI jest część ujęcia wody „Dębina” ze strefami ochronnymi, na której zlokalizowane są głównie obiekty technologiczne procesu uzdatniania wody. Zastosowanie strefy SI na tym terenie pozwoli zabezpieczyć miasto pod względem strategicznym produkcji wody pitnej dla mieszkańców już z poziomu Planu ogólnego. W profilach funkcjonalnych dodatkowych ujęto również tereny produkcji i usług mając na uwadze wnioski gestorów infrastruktury technicznej o możliwość produkcji energii, w tym z odnawialnych źródeł energii (OZE), i jej magazynowania. W Planie ogólnym zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI) dla terenów, gdzie przewiduje się w przyszłości przekształcenia lub stwierdzono, że miejska infrastruktura techniczna może rozwijać się w sposób elastyczny i bazować na terenach infrastruktury technicznej ujętych we wszystkich strefach planistycznych.

Odrębną grupę terenów włączonych w Planie ogólnym do stref infrastrukturalnych stanowią tereny planowanych inwestycji, niezbędnych dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego), których lokalizacja nie została dotychczas potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny.

Dla terenów SI wskazano pełen katalog profili funkcjonalnych dodatkowych.

#### **4.9. STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)**

Strefa zieleni i rekreacji stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta Poznania. Jednym z celów polityki Miasta w zakresie ochrony i kształtowania systemu zieleni jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, wzmocnienie odporności miasta na zmiany klimatu, jak również poprawa estetyki i podnoszenie jakości ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni.

Do strefy SN włączono przede wszystkim:

- większość parków, zieleńców i skwerów funkcjonujących w przestrzeni miasta, tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, nowe tereny zieleni urządzonej na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej (m. in. Kobylepole i Morasko),
- teren użytku ekologicznego „Traszki Ratajskie” stanowiący integralną część parku zlokalizowanego przy os. Tysiąclecia,
- tereny fortyfikacji: Fort Winiary – Park Cytadela, Fort VIa przy ul. Gołęcińskiej, Fort V i Fort IVa przy ul. Lechickiej oraz Fort III przy ul. Krańcowej, a także zieleń otaczającą budowle obronne w ramach pozostałych poznańskich fortów,
- tereny ogrodów specjalistycznych, np.: Ogród Botaniczny i Ogrody Jordanowskie,
- tereny sportu i rekreacji wskazywane dotąd w Studium bądź w planach miejscowych,
- tereny przewidzianych do zachowania bądź lokalizacji nowych ogrodów działkowych.

Zakres profili funkcjonalnych dodatkowych dla ww. stref, wraz z przyjętymi wyjątkami dla każdej z wymienionych kategorii, przedstawiono w tabeli nr 6.

#### 4.10. STREFA CMENTARZY (SC)

Do strefy cmentarzy włączono wszystkie funkcjonujące na terenie miasta czynne cmentarze. W związku z powyższym w strefie SC znalazły się cmentarze komunalne: nr 1 „Miłostowo” i nr 2 „Junikowo” oraz parafialne m. in. przy ulicach: Głuszyna, Morasko, Jasna Rola, Samotna, Św. Antoniego, Chojnickiej oraz położony w granicach Poznania cmentarz przy ul. Borówkowej w Suchym Lesie. W ramach strefy cmentarzy uwzględnione jest również położone przy ul. Wrzesińskiej grzebowisko dla zwierząt.

Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.

#### 4.11. STREFA GÓRNICTWA (SG)

W Planie ogólnym miasta Poznania wyznaczono dwie strefy górnictwa (SG), obejmujące swoim zasięgiem obszary i tereny górnicze, dla których wydane są koncesje na eksploatację: złoża kruszyw naturalnych Poznań-Krzesiny OS (KN 11497) oraz złoża kruszywa naturalnego Poznań-Krzesiny OS II (KN 19131). W strefach górnictwa dopuszczono pełen katalog profili funkcjonalnych dodatkowych.

#### 4.12. STREFA OTWARTA (SO)

Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią podstawowy element klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta Poznania. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni miasta jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych. Klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta Poznania, poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego i osiągnięć funkcjonalnej urbanistyki poznańskiej z czasów przed II wojną światową. Głównym celem kreowania klinowo-pierścieniowego systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania i nawietrzania miasta, niwelowanie miejskiej wyspy ciepła, retencjonowanie wód, ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Do strefy SO zaliczono m.in.:

- tereny rezerwatów przyrody: „Żurawiniec”, „Meteoryt Morasko”, dla których zrezygnowano z ustalania profilu dodatkowego, wraz z wyznaczoną otuliną rezerwatu „Meteoryt Morasko”, dla której dopuszczono w profilu dodatkowym zieleń urządzoną,
- większość użytków ekologicznych, w tym takie jak: „Bogdanka I”, „Bogdanka II”, „Strzeszyn”, „Dębina I”, „Dębina II”, „Darzybór”, „Wilczy Młyn”, „Łęgi Potoku Różanego”, „Kobylepole”,
- większość terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”,
- poznańskie fragmenty terenów będących przedmiotami ochrony obszarów Natura 2000: większą część specjalnego obszaru ochrony siedlisk Biedrusko – PLH300001, dla którego zrezygnowano z ustalania profilu dodatkowego, obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Samicy – PLB300013 oraz obszaru ochrony siedlisk Dolina Cybiny (PLH300038). Ponadto do strefy włączono teren Fortu IV, objętego specjalnym obszarem ochrony siedlisk Fortyfikacje w Poznaniu – PLH300005,
- inne obszary cenne przyrodniczo, których szczególne walory przyrodnicze zostały zidentyfikowane w specjalistycznych opracowaniach przyrodniczych, w tym korytarze ekologiczne największych dolin rzecznych, wśród których kluczowe znaczenie mają: krajowy korytarz rzeki Warty, regionalne korytarze rzek: Cybiny, Głównej, Samicy Kierskiej i Kopli oraz lokalne korytarze rzek: Bogdanki, Michałówki, Potoku Junikowskiego i Potoku Różanego,
- inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i wskazywane w dokumentach planistycznych do zalesień, przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe, w tym jeziora: Kierskie, Strzeszyńskie i Rusałka.

Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe poznańskiego klinowo-pierścieniowego systemu zieleni, dla terenów położonych w strefie otwartej zrezygnowano z wprowadzania profili funkcjonalnych dodatkowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także biogazowni.

Zasady ustalania profili funkcjonalnych dodatkowych dla ww. stref wraz z przyjętymi wyjątkami dla każdej z wymienionych kategorii, przedstawiono w tabeli nr 6.

#### 4.13. STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

Strefy komunikacyjne w Planie ogólnym miasta Poznania zostały wyznaczone z zastosowaniem dopuszczalnego zakresu strefy, zgodnie z którym do profilu podstawowego strefy komunikacji zalicza się: **teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.**

Dla planowanych obiektów transportowych, warunkiem włączenia do strefy komunikacyjnej (SK) była lokalizacja potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny w odpowiednich decyzjach administracyjnych. Przy czym dla obiektów transportowych w trakcie realizacji, z uwagi na możliwość korekty ostatecznych granic inwestycji, do czasu przeprowadzenia podziałów ewidencyjnych wyznaczono w Planie ogólnym miasta Poznania strefę infrastrukturalną (SI).

W Planie ogólnym połączono w strefie komunikacyjnej tereny o przeznaczeniach ujętych w profilu podstawowym, dlatego nie wyznaczono podziałów uwzględniających granice pomiędzy poszczególnymi systemami transportowymi. Dotyczy to również istniejących elementów systemów transportu

i komunikacji. Wyznaczenie granic między różnymi systemami transportowymi oraz różnymi klasami lub typami dróg będzie przedmiotem regulacji planów miejscowych.

Uzupełniając, w Planie ogólnym miasta Poznania, w strefie komunikacyjnej (SK) uwzględniono wszystkie dopuszczalne typy przeznaczenia terenów wymienione w profilu dodatkowym: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej oraz teren wód. Z tego powodu wszystkie strefy komunikacyjne wyznaczone w Planie ogólnym miasta Poznania nie różnią się ustaleniami.

Przy włączaniu do strefy komunikacyjnej (SK) terenów autostrady, terenów dróg ekspresowych, terenów dróg głównych ruchu przyspieszonego, terenów dróg głównych i terenów dróg zbiorczych:

- oparto się na docelowej klasie drogi określonej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego i polityce przestrzennej miasta Poznania wyrażonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania,
- uwzględniono granice terenów komunikacji drogowej według aktualnej ewidencji gruntów lub ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- ustalono, że do strategicznych inwestycji drogowych ujętych w Planie ogólnym należą: autostrada A2, droga ekspresowa S11, droga krajowa DK92, droga wojewódzka DW194, droga wojewódzka DW196, droga wojewódzka DW307, droga wojewódzka DW430, droga wojewódzka DW433, odcinki III ramy komunikacyjnej oraz śródmiejska I i II rama komunikacyjna.
- wyznaczono w Planie ogólnym miasta Poznania, dla planowanych terenów dróg klasy zbiorczej i wyższej, które stanowią potencjalne tereny rozwoju komunikacji drogowej, a nie mają ustalonych linii rozgraniczających, strefę infrastrukturalną (SI), strefę otwartą (SO) lub strefę zieleni i rekreacji (SN). Najważniejszymi inwestycjami, które wymagają zastosowanie tej zasady są: zapisana w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, w północnej części miasta, droga stanowiąca odcinek „Północno – Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej” oraz obecnie realizowana droga powiatowa Borówiec -Koninko -Poznań Krzesiny.

Przy włączaniu do strefy komunikacyjnej (SK) **terenów komunikacji kolejowej** bazowano na wskazaniach ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz informacjach pozyskanych od zarządców sieci transportu kolejowego – PKP S.A i PKP PLK S.A. Jedną z głównych przesłanek wskazania terenów komunikacji kolejowej w strefie komunikacyjnej (SK) była informacja o działkach stanowiących obecnie obszary kolejowe oraz o terenach zamkniętych ujętych w Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

W Planie ogólnym miasta Poznania uwzględniono przebiegi poniższych linii kolejowych:

- nr 271 relacji Wrocław Główny – Poznań Główny,
- nr 272 relacji Kluczbork – Poznań Główny,
- nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice,
- nr 351 relacji Poznań Główny – Szczecin Główny,
- nr 352 relacji Swarzędz – Poznań Starołęka,
- nr 353 relacji Poznań Wschód – Skandawa,
- nr 354 relacji Poznań Główny Pod. – Piła Główna,
- nr 356 relacji Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna,
- nr 394 relacji Poznań Krzesiny – Kobylnica,
- nr 395 relacji Zieliniec – Kiekrz,
- nr 801 relacji Poznań Starołęka – Poznań Górczyn,
- nr 802 relacji Poznań Starołęka – Luboń k. Poznania,

- nr 806 relacji Poznań Franowo – Nowa Wieś Poznańska,
- nr 823 relacji Poznań Franowo – Stary Młyn,
- nr 824 relacji Pokrzywno – Poznań Franowo,
- nr 984 relacji Poznań Franowo – Poznań Franowo.

W granicach strefy komunikacyjnej (SK) ujęto także działki zajęte przez budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowych oraz przewozu osób i rzeczy.

Turystyczna linia kolejowa kolei wąskotorowej „Maltanka” została uwzględniona poprzez włączenie do stref otwartych (SO) lub zieleni i rekreacji (SN).

Szereg planowanych inwestycji kolejowych, w tym linia nr 85 Poznań – Sieradz – CPK, linia kolejowa do Tarnowa Podgórnego przez Port Lotniczy Poznań-Ławica, przebudowa towarowej obwodnicy kolejowej Poznania, inwestycje związane z przebudową poznańskiego węzła kolejowego czy inwestycje w ramach kolejowego obszaru na Franowie, nie mają ustalonych ostatecznych linii rozgraniczających. W celu zminimalizowania ewentualnych kolizji wynikających ze zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów, które stanowią potencjalną rezerwę rozwoju komunikacji kolejowej wyznaczono w Planie ogólnym strefy infrastrukturalne (SI), otwarte (SO) lub zieleni i rekreacji (SN). Wyjątek stanowią tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (SW, SJ) oraz tereny objęte koncesją na wydobycie kruszyw (SG).

Zgodnie ze stanowiskiem Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego<sup>82</sup> bocznicę kolejową to drogi kolejowe niebędące linią kolejową i nie zaliczają się do obszaru kolejowego objętego strefą komunikacyjną (SK) w Planie ogólnym miasta Poznania. W Planie przyjęto, że bocznicę kolejową są integralnie związane z obsługiwanyimi terenami (np. usługowo-produkcyjnymi) i zgodne są z profilem funkcjonalnym wszystkich stref planistycznych.

Przy określaniu stref komunikacyjnych (SK) **terenów komunikacji szynowej** uwzględniono wydzielone tereny komunikacji tramwajowej prowadzone poza układem drogowym, w tym torowiska trasy Poznańskiego Szybkiego Tramwaju na Piątkowo oraz na Franowo, a także trasy tramwajowe prowadzone w korytarzach dróg klasy zbiorczej lub wyższej. Należy zaznaczyć, że wiele tras tramwajowych jest prowadzonych w korytarzach dróg klasy lokalnej i dojazdowej, które nie są przedmiotem ustaleń Planu ogólnego, a jako tereny przeznaczone dla funkcji komunikacji mieszczą się w profilu podstawowym wszystkich pozostałych stref funkcjonalnych.

Teren Portu Lotniczego Poznań-Ławica jako **teren komunikacji lotniczej** został włączony do strefy komunikacyjnej (SK) zgodnie z zakresem przestrzennym wskazanym w Planie Generalnym Lotniska Poznań-Ławica na lata 2023-2043. Obok rozwoju infrastruktury lotniczej: rozbudowy terminala, pasa startowego, dróg kołowania, placu postojowego dla samolotów, mogą tu być realizowane obiekty poprawiające dostępność lotniska, w tym nowe połączenie kolejowe lotniska z dworcem głównym, parkingi i połączenia drogowe. Z uwagi na przewidywane w Planie Generalnym Lotniska obiekty towarzyszące funkcjom lotniskowym, takie jak centra konferencyjne, hotele, biurowce, które mogą zwiększyć atrakcyjność Portu Lotniczego, część obszaru ujętego w Planie Generalnym Lotniska włączono do innych stref planistycznych.

Do terenów komunikacji lotniczej zaliczają się także tereny lokalizacji lądowisk sanitarnych, ujęte m.in. w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Obecnie w Poznaniu poza Portem Lotniczym Poznań-Ławica, funkcjonują lądowiska przeznaczone do transportu medycznego przy Szpitalu Klinicznym im. Heliodora Świącickiego (ul. Szamarzewskiego), Szpitalu Miejskim im. Jana Pawła II

<sup>82</sup> „Poradnik dla organów administracji publicznej występujących do Prezesa UTK z wnioskiem o uzgodnienie dokumentów planistycznych” <https://utk.gov.pl/pl/dokumenty-i-formularze/opracowania-urzedu-tran/21006,Poradnik-dla-organow-administracji-publicznej-wystepujacych-do-Prezesa-Urzedu-Tr.html>.

(ul. Szwajcarska) i Centralnym Szpitalu Klinicznym Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu (ul. Przybyszewskiego). Ponieważ lądowiska stanowiące zaplecze terenów usług medycznych uzupełniają program stref usługowych (SU) w Planie ogólnym miasta Poznania nie zostały objęte odrębnymi strefami komunikacyjnymi (SK).

W profilu podstawowym stref komunikacyjnych (SK) wymienia się także **tereny komunikacji wodnej**. Rzeka Warta w Poznaniu jest częścią śródlądowej drogi wodnej<sup>83</sup>. Transport wodny na rzece Warcie realizowany jest obecnie przez jednostki w ramach działalności rekreacyjnej i turystycznej, dlatego w Planie ogólnym miasta Poznania zrezygnowano ze wskazania Warty jako strefy komunikacyjnej (SK) na rzecz stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO). W ich profilu podstawowym wymienia się tereny komunikacji, jednak ich wiodącym przeznaczeniem są tereny wód i zieleni naturalnej lub urządzonej.

Wyznaczając strefy komunikacyjne (SK) dla **terenów obsługi komunikacji**, ze względu na ich istotne znaczenie dla rozwoju publicznego transportu zbiorowego w Poznaniu, uznano za zasadne włączenie do tej strefy terenów lokalizacji istniejących zajezdni tramwajowych, węzłów przesiadkowych (stacji, przystanków kolejowych, dworców miejskich) oraz parkingów typu „Park & Ride”.

Dla rozwoju komunikacji tramwajowej w Poznaniu istotne jest zabezpieczenie dodatkowych terenów pod lokalizację zajezdni tramwajowych. Z uwagi na ograniczone możliwości ustaleń Planu ogólnego dla uwzględnienia planowanych na ten cel terenów na Strzeszynie i Górczynie w strefie komunikacyjnej (SK) wyznaczono dla nich strefy infrastrukturalne (SI).

W Planie ogólnym miasta Poznania zrezygnowano z wyznaczenia stref komunikacyjnych (SK) dla terenów zajezdni autobusowych, uznając że zaplecze dla transportu autobusowego może rozwijać się w sposób elastyczny i bazować na terenach ujętych we wszystkich strefach planistycznych. Zajezdnie istniejące włączono do stref usługowych (SU).

Węzły przesiadkowe są jednym z elementów zagospodarowania łączącym tereny komunikacji kolejowej, drogowej czy szynowej, dlatego przy wyznaczeniu stref komunikacyjnych (SK) uwzględniono ich lokalizację. Rozwój publicznego transportu zbiorowego oraz procesy integracji podsystemów transportowych wskazują na potrzebę zabezpieczenia rezerw terenowych w miejscach obecnych i planowanych węzłów przesiadkowych, które będzie można wykorzystać na lokalizację obiektów dla obsługi podróżnych. Dotyczy to m.in. węzłów przesiadkowych zaplanowanych przy obecnych i przyszłych trasach Poznańskiej Kolei Metropolitarnej (PKM).

W analizach do planu ogólnego uwzględniono istniejące i potencjalne lokalizacje stacji i przystanków kolejowych: Dworzec Poznań Główny, Poznań Antoninek, Poznań Dąbrowskiego, Poznań Dębiec, Poznań Dębina, Poznań Druskiennicka, Poznań Franowo, Poznań Garaszewo, Poznań Garbary, Poznań Górczyn, Poznań Grudzieniec, Poznań Hetmańska, Poznań Jeżyce, Poznań Junikowo, Poznań Karolin, Poznań Krzesiny, Poznań Lotnisko Ławica, Poznań Miłostowo, Poznań Naramowicka, Poznań Piątkowo, Poznań Podolany, Poznań Starołęka, Poznań Strzeszyn, Poznań Uniwersytet, Poznań Wola, Poznań Wschód, Poznań Zawady. Część terenów dworców i stacji kolejowych, w celu zwiększenia intensywności części usługowej w kooperacji z częścią dworcową, została wyłączona ze strefy komunikacyjnej (SK) i znalazła się w strefie usługowej (SU) lub infrastrukturalnej (SI). Przykładem węzłów przesiadkowych włączonych do stref infrastrukturalnych (SI) są tereny dworców miejskich w części śródmiejskiej Poznania: Dworzec Śródka i Dworzec Rataje. Wykorzystano także możliwość wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI) dla terenów dworców i węzłów przesiadkowych jako element rezerwy terenowej dla zachowania możliwości ich potencjalnej rozbudowy.

<sup>83</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1208).

Tereny istniejących parkingów typu „Park & Ride” przy ul. Szymanowskiego, ul. Biskupińskiej, ul. św. Michała oraz przy rondzie Starołęka, ze względu na ich funkcję obsługi podróżnych w systemie transportu publicznego, włączono do strefy komunikacyjnej (SK)

Tereny pozostałych parkingów i garaży, stanowiących obiekty obsługi komunikacji, lecz stanowiących jednocześnie zaplecze funkcjonalne terenów z zabudową mieszkaniową lub usługową, włączono w obszary innych stref planistycznych. W taki sam sposób potraktowano tereny placów i rynków.

Szereg obiektów infrastruktury transportowej, w związku z ograniczonym zakresem ustaleń Planu ogólnego, nie zostało włączonych dla stref komunikacyjnych (SK). Dotyczy to głównie terenów komunikacji drogowej: dróg lokalnych i dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej czy parkingów. Dotyczy to także wskazanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego dróg rowerowych, których uwzględnienie w Planie ogólnym polega na wskazaniu klasy przeznaczenia terenu spoza katalogu przypisanego do strefy komunikacyjnej. W tych przypadkach tereny komunikacji pieszo-rowerowej stanowią jeden z profili podstawowych w ramach pozostałych stref planistycznych.

## 5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>84</sup> w Planie ogólnym miasta Poznania określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ Poznań pokryty jest obecnie w 54% powierzchni miasta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu miasta, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.<sup>85</sup>

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* wyznaczono „bazowe” granice OUZ. Informacje o budynkach będących podstawą do wyznaczenia bazowych granic OUZ pozyskano z:

- 1) ewidencji gruntów i budynków – dane aktualne na dzień 30.09.2024 r.,
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – dane aktualne na dzień 11.09.2024 r.,
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – dane aktualne na dzień 05.09.2024 r.

W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono „bazowe” OUZ. Wyłączono z nich m.in.:

<sup>84</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

<sup>85</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

- obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ponieważ na ww. obszarach nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, a pozwolenia na budowę uzyskuje się na podstawie planów miejscowych,
- strefy zieleni i rekreacji (SN), otwarte (SO), cmentarzy (SC), komunikacyjne (SK) oraz te strefy infrastrukturalne (SI), które stanowią rezerwę dla przyszłych terenów komunikacji, jako zabezpieczenie przed niekontrolowaną zabudową, której powstanie ww. strefach wiązałoby się ze zwiększonymi trudnościami docelowej realizacji zakładanego zagospodarowania,
- tereny osiedli modernistycznych dla zachowania istniejących założeń urbanistycznych i przeciwdziałania powstawania nowej niekontrolowanej zabudowy, a których ewentualny rozwój należy kształtować w oparciu o ustalenia planów miejscowych i w toku pełnej procedury planistycznej,
- strategiczne miejsca rozwoju urbanistycznego Poznania wymagające przekształcenia terenów przemysłowych oraz kompleksowego zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, usług publicznych i zieleni urządzonej, których zagospodarowanie w drodze indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy, m.in. ze względu na mocno rozdrobnioną strukturę własności, nie zapewni wykształcenia właściwej struktury przestrzennej (m.in. obszar Ostrowa Tumskiego, rejon ulic Starołęckiej i Romana Maya, rejon ulicy Rataje, rejon ulic Botanicznej i Żeromskiego),
- obszar chronionego krajobrazu „Doliny Cybiny w Poznaniu” jako forma ochrony przyrody w części nieobjętej planem miejscowym,
- terenu w rejonie ul. Krakowskiej w sąsiedztwie zabytkowego Kościoła Bożego Ciała w celu wykształcenia spójnego zagospodarowania podporządkowanego ochronie widoku na kościół w strefie ochrony konserwatorskiej.

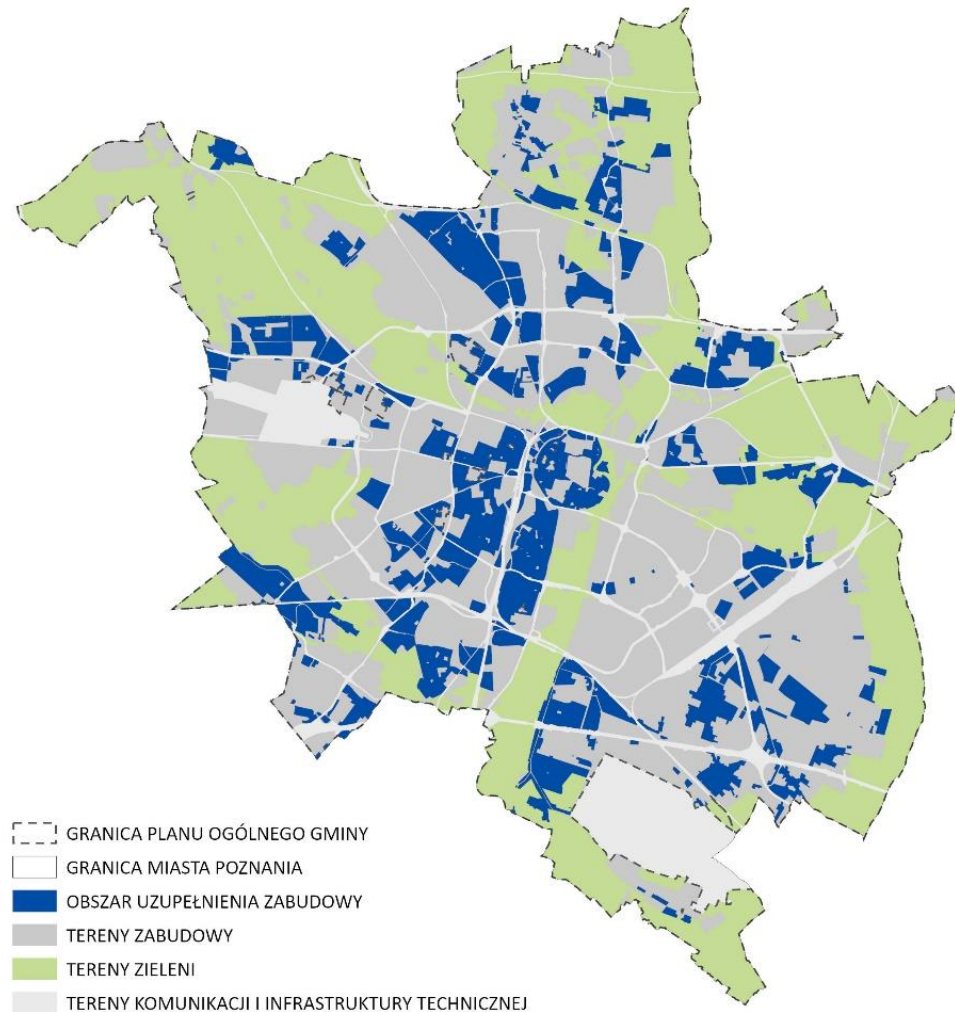
Wymieniony katalog nie wyczerpuje wszystkich mniejszych powierzchniowo ograniczeń bazowego OUZ, mających na celu racjonalne, docelowe zagospodarowanie w oparciu o ustalenia planów miejscowych wypracowywanych w toku pełnej procedury planistycznej.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, istnieje możliwość poszerzenia bazowego OUZ. W przypadku Poznania są to dodatkowe 743 ha.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych obszary uzupełnienia zabudowy zdecydowano rozszerzyć o **725 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze urbanistycznej oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z „bazowymi” OUZ, w tym tych, dla których wydano pozwolenia na budowę dla nowej zabudowy.

Ostateczny obszar uzupełnienia zabudowy ma powierzchnię **4 174 ha** i przedstawiony został na rycinie nr 2.

Ryc. nr 2 Obszary uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym miasta Poznania



Źródło: opracowanie własne

## 6. PRZYCZYNY WYZNACZANIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa, charakterystyczna dla centrów dużych miast, tworząca kwartały zwartej, często pierzejowej zabudowy z lokalami usługowymi w parterach budynków lub w zabudowie oficynowej wymaga przyjmowania specjalnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniających jej intensywność, powierzchnię zabudowy i odległości od budynków sąsiednich. Nowa zabudowa, która jest jej uzupełnieniem lub dopełnieniem założeń urbanistycznych, ze względu na obecną strukturę zabudowy oraz – często historyczne – podziały geodezyjne, musi przyjmować parametry zabudowy i zagospodarowania zbliżone do zabudowy istniejącej.

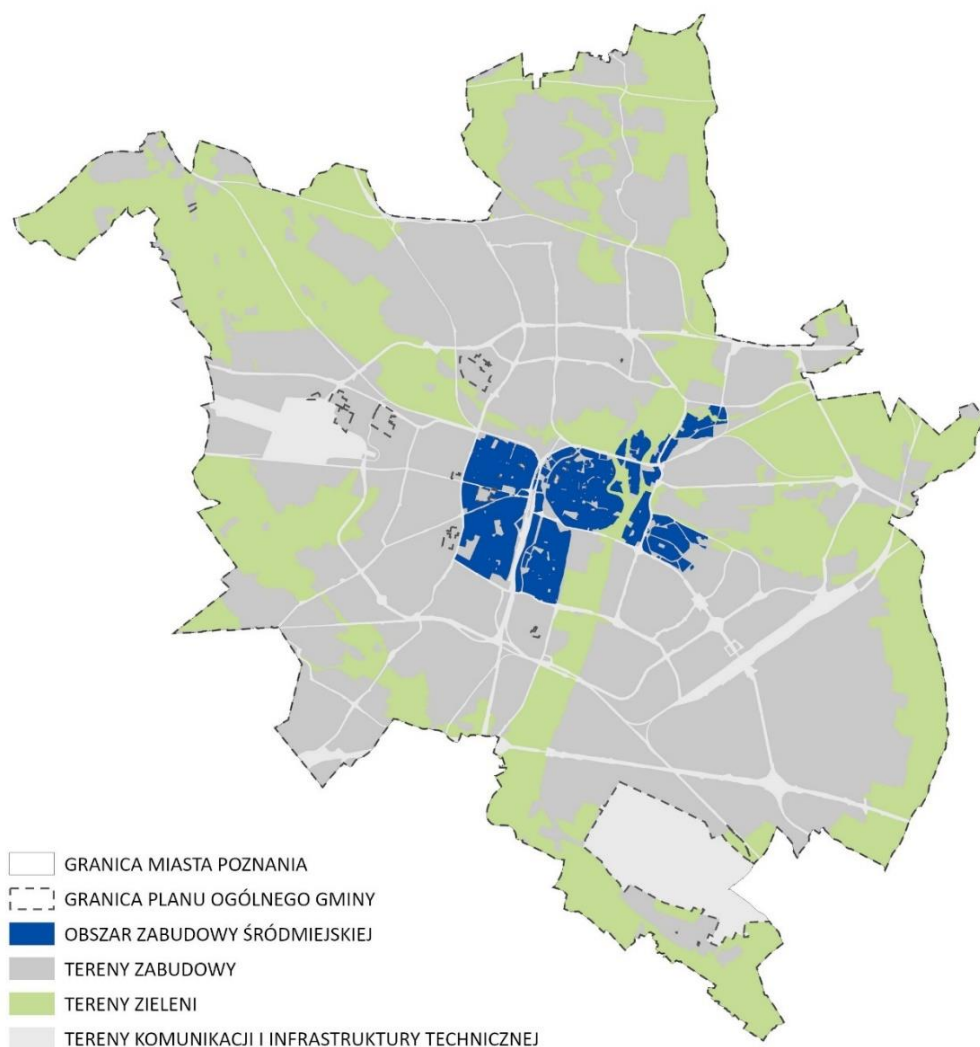
Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy umożliwia, na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do  $\frac{2}{3}$  w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla strefy planistycznej obejmującej teren. Dodatkowo, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity: Dz. U.

z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), w obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe jest stosowanie mniej restrykcyjnych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

Wyznaczony w Planie ogólnym miasta Poznania obszar zabudowy śródmiejskiej jest koncentracją, w większości historycznej, intensywnej zabudowy. Obszar ten obejmuje: tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w tym handlu wielkopowierzchniowego, znajdujące się na Ostrowie Tumskim i Śródcie, strefę centrum miasta, w tym Stare Miasto, historyczne dzielnice: Jeżyce, Łazarz, Wildę, a także obszar Łaciny i Główniej. Teren ten charakteryzuje koncentracja różnych funkcji i usług o znaczeniu lokalnym, metropolitalnym i międzynarodowym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz uzupełnione przestrzeniami publicznymi i reprezentacyjną zielenią parkową tworzą potencjał społeczny, kulturowy i tożsamościowy centrum Poznania.

Poniższa rycina ilustruje obszar, dla którego Plan ogólny miasta Poznania ustalił dopuszczalność stosowania przepisów dla strefy śródmiejskiej.

Ryc. nr 3 Obszar zabudowy śródmiejskiej w Planie ogólnym miasta Poznania



Źródło: opracowanie własne

## 7. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA POZNANIA

Projekt Planu ogólnego miasta Poznania został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Miasta Poznania podjęła Uchwałę Nr VII/94/IX/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 3 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Poznania;
- 2) w okresie od 18 września do 31 października 2024 r. zbierano wnioski, a także na podstawie Uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie miasta Poznania, został przeprowadzony I etap konsultacji społecznych w formie zbierania pisemnych opinii, propozycji i wniosków do projektu Planu ogólnego miasta Poznania oraz spotkań z mieszkańcami i organami samorządów pomocniczych osiedli;
- 3) 18 września 2024 r. zostały opublikowane materiały informacyjne na stronach internetowych Miasta Poznania ([www.poznan.pl/konsultujemy](http://www.poznan.pl/konsultujemy)) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu ([www.mpu.pl](http://www.mpu.pl));
- 4) 23 września 2024 r. odbyło się zdalne spotkanie informacyjne za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku;
- 5) przeprowadzono stacjonarne spotkania konsultacyjne z przedstawicielami jednostek pomocniczych miasta Poznania – osiedli oraz organizacji pozarządowych:
  - a) 26 września – RO: Kiekrz, Strzeszyn, Podolany, Krzyżownicy-Smochowice, Wola, Ogrody, Ławica, Grunwald Stary, Grunwald Północ, Grunwald Południe, Junikowo, Kwiatowe,
  - b) 30 września – RO: Morasko-Radojewo, Umultowo, Piątkowo Północ, Piątkowo, Naramowice, Sołacz, Winiary, Nowe Winogrody Wschód, Nowe Winogrody Północ, Nowe Winogrody Południe, Stare Winogrody, Jeżyce,
  - c) 3 października – RO: Fabianowo-Kotowo, Górczyn, Św. Łazarz, Świerczewo, Wilda, Zielony Dębiec, Starołęka-Minikowo, Głuszyna, Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Szczepankowo-Spławie-Krzesinki,
  - d) 7 października – RO: Stare Miasto, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Główna, Warszawskie-Pomet-Maltańskie, Rataje, Chartowo, Żegrze, Antoninek- Zieliniec-Kobylepole;
- 6) w dniach od 16 stycznia do 7 lutego 2025 r., na podstawie Uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie miasta Poznania, przeprowadzony został II etap miejskich konsultacji społecznych, w ramach którego:
  - a) 16 stycznia 2025 r. miało miejsce zdalne spotkanie informacyjne na platformie ZOOM UMP wraz z bezpośrednią transmisją na kanale You Tube Miejskiej Pracowni Urbanistycznej,
  - b) jako pomocniczy materiał informacyjny zostały również przygotowane karty osiedli z mapami oraz tabelami przedstawiającymi treść ustaleń projektu Planu ogólnego. Przygotowano karty dla każdego z 42 obszarów administracyjnych poznański Rad Osiedli,
  - c) aby ułatwić zapoznanie się z dokumentem stworzono film instruktażowy, który informuje jak pobrać plik z projektem, otworzyć go w Przeglądarce danych planistycznych i przejrzeć dokument, łącznie z odnalezieniem interesującej nieruchomości,
  - d) przygotowano krótką instrukcję wyjaśniającą czym jest identyfikator działki ewidencyjnej i jak się nim postąpić.

Wszystkie materiały informacyjne dotyczące projektu Planu ogólnego zostały opublikowane na stronach internetowych Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu (<https://www.mpu.pl>) oraz Miasta Poznania (<https://www.poznan.pl/konsultujemy>). Na stronach tych można również znaleźć informacje na temat tego czym jest plan ogólny oraz wszystkich przeprowadzonych etapach procedury planistycznej.

Kampania informacyjna przeprowadzona na potrzeby drugiego etapu miejskich konsultacji społecznych opierała się na publikacjach na portalu miejskim, stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu oraz cyklu postów opublikowanych w mediach społecznościowych.

W trakcie trwania miejskich konsultacji społecznych w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu zainteresowani mieszkańcy mogli spotkać się z przedstawicielami zespołu projektowego. Ponadto, przez cały okres tych konsultacji można było uzyskać dodatkowe informacje telefonicznie. W ramach konsultacji odbyło się ponad dwadzieścia spotkań z mieszkańcami, w tym z przedstawicielami poznańskich rad osiedli, podczas których przekazano informacje dotyczące ustaleń projektu Planu ogólnego dla poszczególnych terenów oraz wyjaśniono uwarunkowania i główne założenia projektowe dla przyjętych rozwiązań.

- 7) 15 kwietnia 2025 r. projekt Planu ogólnego miasta Poznania, zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), skierowany został do zaopiniowania i uzgodnienia.
- 8) 21 maja 2025 r. projekt Planu ogólnego miasta Poznania, zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, skierowany został do ponownego uzgodnienia z: Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich, Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad, Szefem Ośrodka Zamiejscowego w Poznaniu Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji oraz z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
- 9) 10 czerwca 2025 r. projekt Planu ogólnego miasta Poznania skierowany został do ponownego uzgodnienia, zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) z Szefem Ośrodka Zamiejscowego w Poznaniu Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji.

## 8. ŹRÓDŁA DANYCH

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna: danych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt 3 Ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą z bazy danych EGiB, z dnia 30.09.2024 r. – zgodnie z Licencją nr ZG-OUO.41021.1.103.2024\_306401\_1\_P.

Geometria obiektów przestrzennych, stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b pkt 3, aktualnych na dzień rozpoczęcia opiniowania i uzgadniania (15 kwietnia 2025 r.) pochodzi z poniższych źródeł.

- 1) Dane dotyczące form ochrony przyrody oraz ich otuliny pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (<http://sdi.gdos.gov.pl/wfs>) oraz w zakresie aktualnej granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu” dane pozyskano z Uchwały Nr VII/158/24 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”.

- 2) W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dane uzyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych ze zbioru Obszary zagrożenia powodziowego ([https://wody.isok.gov.pl/atom\\_web/atom/NZ\\_HY\\_MRP](https://wody.isok.gov.pl/atom_web/atom/NZ_HY_MRP)).
- 3) W zakresie wałów przeciwpowodziowych dane otrzymano od Wód Polskich, w zakresie pasów o szerokości 50 m od stopy wału dane opracowano na podstawie mapy zasadniczej i danych otrzymanych od Wydziału Klimatu i Środowiska Urzędu Miasta Poznania.
- 4) Informacje dotyczące wałów przeciwpowodziowych i pasów o szerokości 50 m od stopu wału nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej.
- 5) Dane dotyczące obszarów gruntów zmeliorowanych otrzymano od Wód Polskich, jednak dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej.
- 6) Dane dotyczące terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy otrzymano z Wydziału Klimatu i Środowiska Urzędu Miasta Poznania oraz Państwowego Instytutu Geologicznego z Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej. Dane zgłoszone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w tym temacie nie są dostosowane do skali planu ogólnego.
- 7) Dane dotyczące stref ochronnych ujęć wody otrzymano z Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej.
- 8) Dane dotyczące terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi uzyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych ze zbioru System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (<http://cbdgmapi.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer>).
- 9) Dane dotyczące udokumentowanych złóż kopalin pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, ze zbioru System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (<http://cbdgmapi.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer>).
- 10) Dane dotyczące zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, ze zbioru Pomnik Historii ([https://usluga.zabytek.gov.pl/INSPIRE\\_WFS\\_MHD/service.svc/get](https://usluga.zabytek.gov.pl/INSPIRE_WFS_MHD/service.svc/get)). Dane w zakresie niezgłoszonym do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych jako usługi pobierania uzyskano z Narodowego Instytutu Dziedzictwa i od Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.
- 11) Dane dotyczące terenów zamkniętych i ich stref ochronnych otrzymano od Wojskowego Zarządu Infrastruktury, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego (delegatury w Poznaniu), Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu i Polskich Kolei Państwowych. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 12) Dane dotyczące obszarów ograniczonego użytkowania uzyskano z aktów powołujących – Uchwała Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 r. i Rozporządzenie nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny). Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 13) Dane dotyczące obszarów wymagających remediacji dane otrzymano od Wydziału Klimatu i Środowiska Urzędu Miasta Poznania. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 14) Dane dotyczące przebiegu granic obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.

- 15) Dane dotyczące obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji uzyskano z 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 oraz Uchwały Nr XVI/295/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 11 marca 2025 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania”. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 16) Dane dotyczące gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych uzyskano z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ z bazy danych EGiB. Dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 17) Dane dotyczące zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej uzyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, ze zbioru Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej SEVESO ([https://inspire.gios.gov.pl/atom\\_web/atom/seveso](https://inspire.gios.gov.pl/atom_web/atom/seveso)).
- 18) Dane dotyczące klinowo-pierścieniowego systemu zieleni miasta uzyskano z Opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby Planu ogólnego miasta Poznania z listopada 2024 r.
- 19) Dane dotyczące Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego oraz przebiegu granic jednostek krajobrazów priorytetowych uzyskano z Uchwały Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.

Miejska Pracownia Urbanistyczna  
ul. Za Bramką 1, 61-842 Poznań

---

| 2025 |