

AZZ/Z1/2021-01

6 maja 2021 r.

ANALIZA

**zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru „W rejonie ulicy Szyperskiej” w Poznaniu
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Poznania**

Dyrektor

Natalia Weremczuk 

Zastępca Dyrektora ds. projektowania

Adam Kijowski 

Kierownik Zespołu Projektowego Z1

Adam Derc 

Kierownik Zespołu Transportu i Inżynierii:

Joanna Woźniak 

Opracowanie:

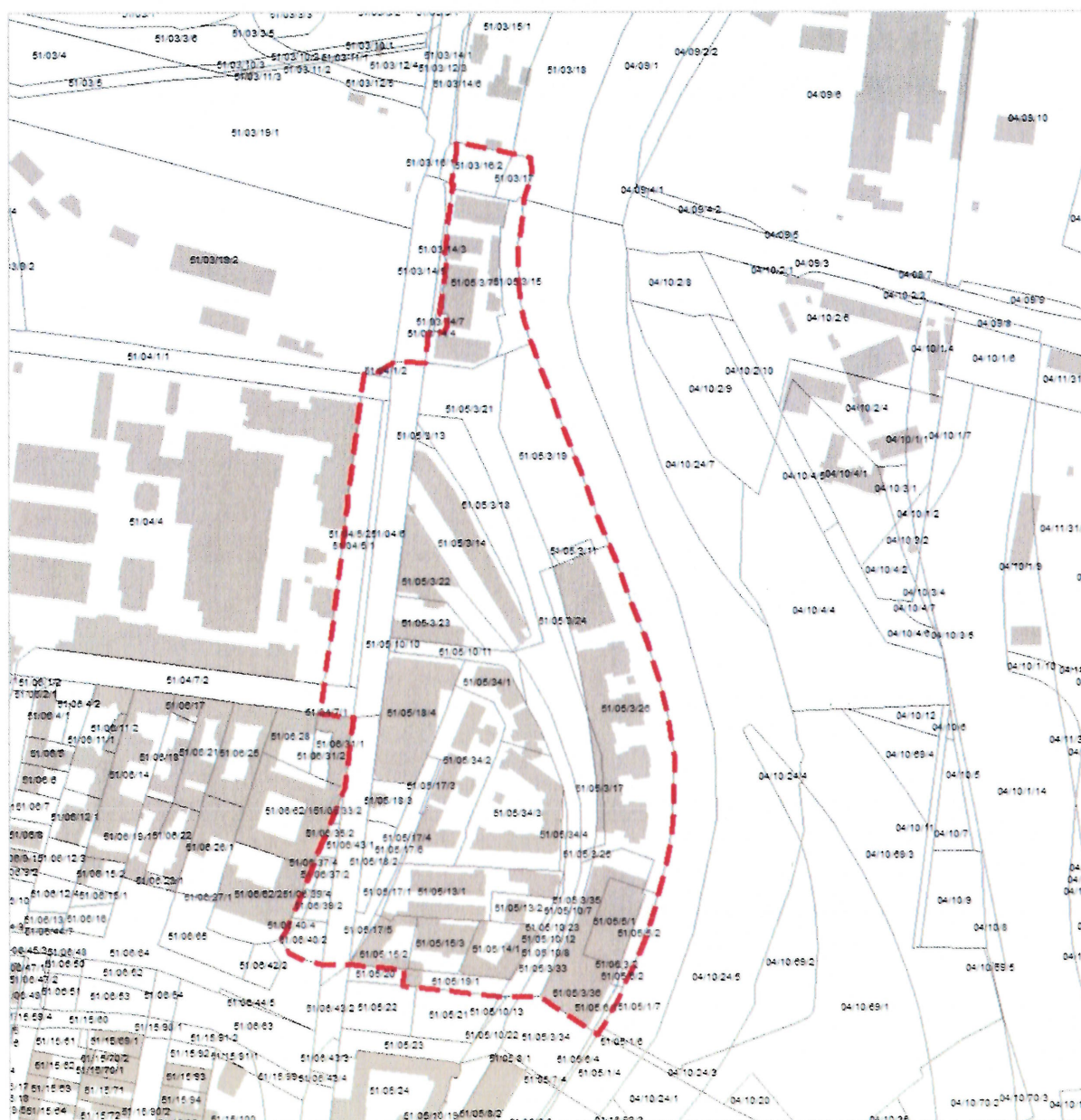
Agnieszka Krupka 

POZnań*

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Szyperskiej” w Poznaniu została wykonana zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471, 782, 1378 oraz z 2021 r. poz. 11).

1. Do analizy przystąpiono na wniosek Rady Osiedla Stare Miasto, na podstawie załączonej do wniosku Uchwały RO Nr XI/164/III/2019 z dnia 2 lipca 2020 r.
2. Przedmiotem analizy jest teren zawarty w poniższych granicach (Ryc. 1, Ryc. 2):
 - od północy: okolice wiaduktu kolejowego nad ul. Garbary,
 - od południa: ul. Estkowskiego i Małe Garbary,
 - od wschodu: rzeka Warta,
 - od zachodu: linia fasad istniejącej zabudowy po zachodniej stronie ul. Garbary oraz parking przed Starą Rzeźnią.

Ryc. 1. Granica analizowanego obszaru



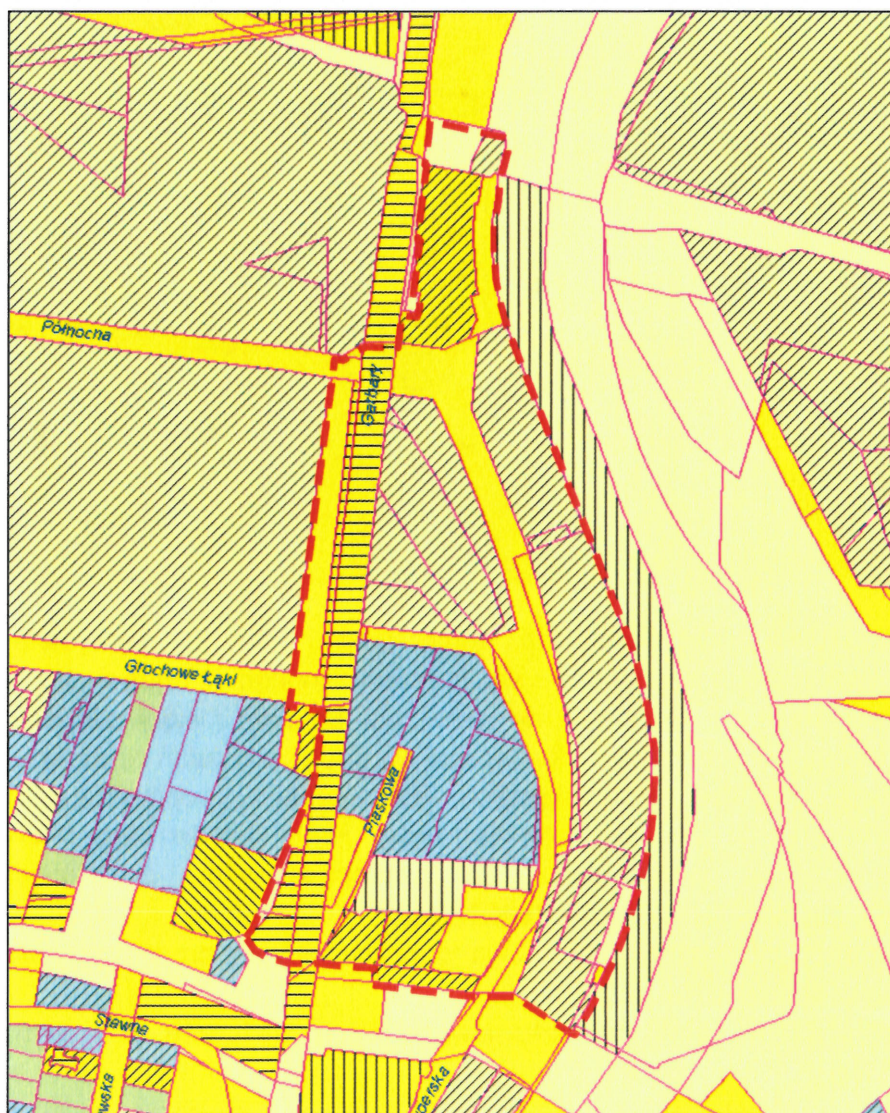
Ryc. 1. Granica analizowanego obszaru na tle ortofotomapy





















3. Wniosek dotyczy podjęcia działań, których celem będzie jak najszybsze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szyperskiej. Uzasadnieniem do złożonego wniosku jest problem bezpieczeństwa dotyczący konstrukcji muru oporowego i koniecznością podjęcia działań rewitalizacyjnych oraz planistycznych. We wcześniejszych stanowiskach, poprzedzających wniosek o przystąpienie do prac nad projektem mpzp, Rada Osiedla Stare Miasto wskazała na konieczność opracowania planu zagospodarowania przestrzennego, który rozwiąże podstawowe problemy tego terenu:
- problemy komunikacyjne i parkingowe (dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy docelowej na dz. nr 3/19),
 - dalszą rozbudowę osiedla mieszkaniowego (dz. nr 3/11, 3/15, 3/14, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/23),
 - niespójne parametry zabudowy - możliwe zakłócenie krajobrazu wyjątkowej okolicy nad Wartą i istniejących osi widokowych,
 - brak dostępu do bulwaru nad Wartą, ogólna dostępność nabrzeża przy ulicy Szyperskiej,

- stan nośności muru oporowego wzdłuż działki 3/19,
 - stan chodników i jezdni na ulicach Piaskowej, Szyperskiej, Estkowskiego i Garbary,
 - organizację ruchu w rejonie ulic: Szyperskiej i Piaskowej,
 - organizację ruchu na drodze wewnętrznej w rejonie ulic: Szyperskiej i Piaskowej,
 - remont parkingu przy ulicy Piaskowej,
 - zagrożenie dla bezpieczeństwa budowlanego w budynkach przy ul. Piaskowej (w tym pękające ściany).
4. Powierzchnia analizowanego obszaru wynosi około 9,3 ha.
 5. Zgodnie z informacją Bazy Ewidencji Gruntów ZGiKM GEOPOZ analizowany obszar zawiera działki będące własnością Miasta Poznań (głównie są to elementy układu drogowego), Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym oraz spółek handlowych niebędących cudzoziemcem. Szczegółowych informacji o rozmieszczeniu działek dostarcza ryc. 3.

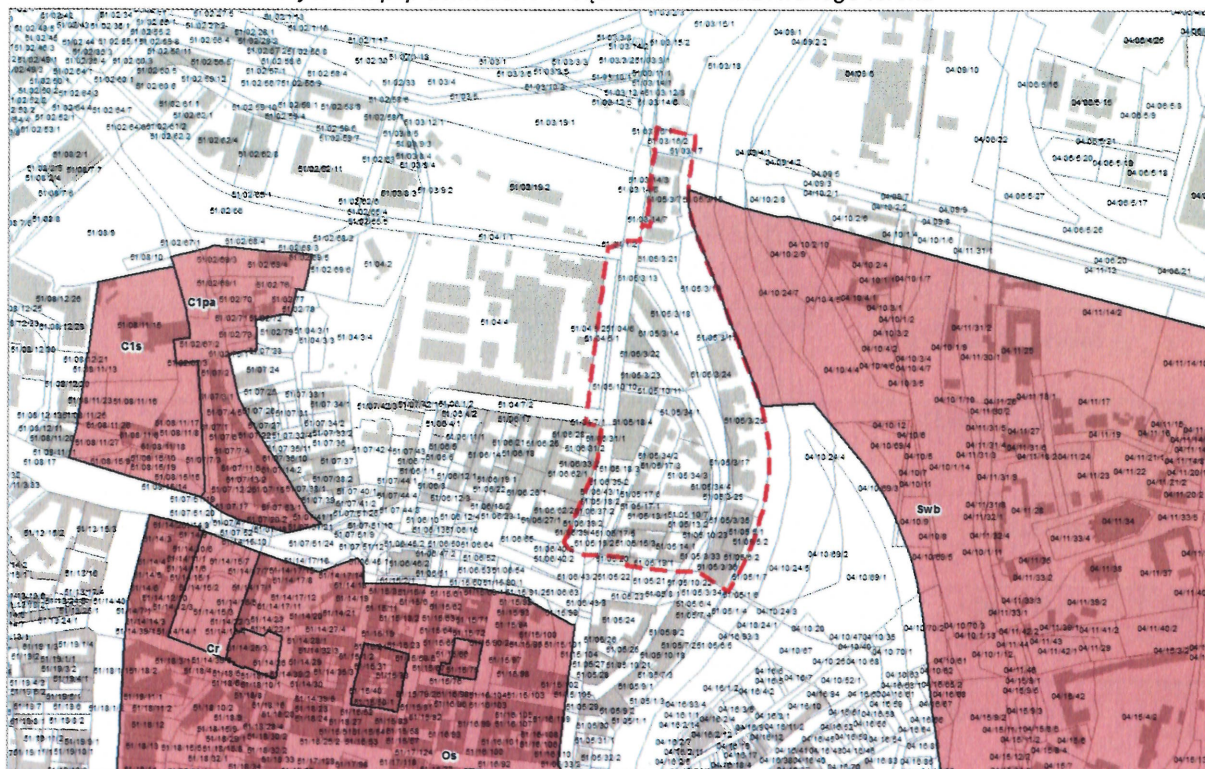
Ryc. 3. Struktura własności terenu



	rodzaj właściciela		nazwa władania
	Miasto Poznań		Użytkowanie wieczyste
	Inne samorzady i jednostki samorządowe		Trwały zarząd
	Skarb Państwa		Zarząd
	Jednostki Skarbu Państwa		Użytkowanie
	Kościoły lub związki wyznaniowe		Inny rodzaj władania
	Spółdzielnie		Rodz. upraw.: Wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych
	Inne, instytucje, przedsiębiorstwa, towarzystwa		Rodz. upraw.: Gospodarowanie gruntami SP pokrytymi wodami powierzchniowymi
	Własność prywatna		Rodz. upraw.: Wykonywanie praw własności Skarbu Państwa i innych praw rzeczowych (np. przez AWRSP, WAM, AMW)
	Właściciel nieustalony		Rodz. upraw.: Gospodarowanie zasobem nieruchomości SP oraz gminnymi powiatowymi i wojewódzkimi zasobami nieruchomości

6. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru uchwalone zostały następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (Ryc. 4):
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część katedralna (**Swb**),
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obszar Staromiejski” w Poznaniu (**OS**),
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu (**C1pa**),
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Solna – Działowa” w Poznaniu (**C1s**).

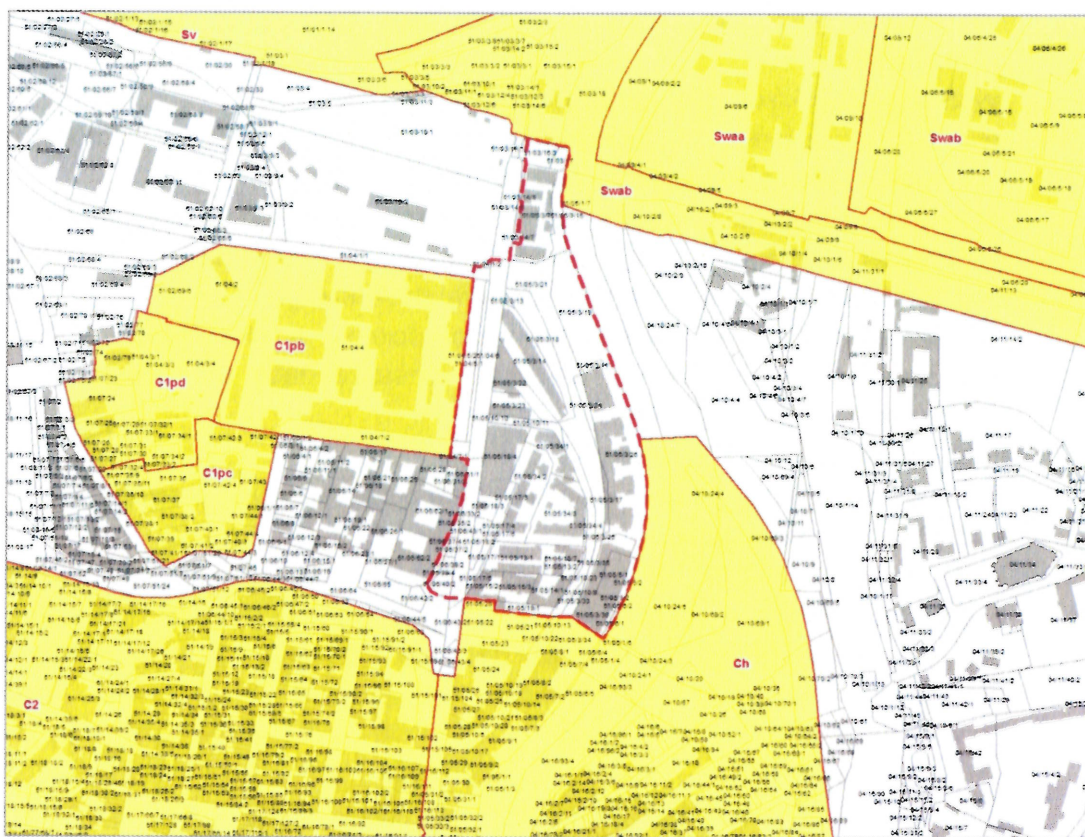
Ryc. 4. Mppz uchwalone w sąsiedztwie analizowanego terenu



Ponadto w opracowaniu znajdują się następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (Ryc. 5):

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chwaliszewo” w Poznaniu (**Ch**),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część północna A (**Swaa**),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część północna B (**Swab**),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – cz. B w Poznaniu (**C1pb**),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – cz. C w Poznaniu (**C1pc**),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – cz. D w Poznaniu (**C1pd**),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Poznaniu (**C2**),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Park Cytadela” w Poznaniu (**Sv**).

Rys. 5. Mpsz w opracowaniu w sąsiedztwie analizowanego terenu



II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.).

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) przeprowadzono analizę dotyczącą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ulicy Szyperskiej w Poznaniu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonego uchwałą LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania dla przedmiotowego terenu pokazano na mapie stanowiącej ryc. 6.
2. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) analizowany obszar oznaczony jest symbolami **MW/U**, **kdG.6***, **kdG.1.1**, **kdZ.1.1**, **kdZ.1.2**, **kdZ.1.3*** (Ryc. 6), dla których przyjęto między innymi następujące ustalenia:
 - 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia) oznaczonego symbolem **MW/U**, w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - wiodący kierunek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa,

- uzupełniający kierunek przeznaczenia: zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne,
- wysokość budynków: niska, średniowysoka,
- lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem lokalnych wartości historycznych, kulturowych i przyrodniczych oraz potrzeb mieszkańców,
- na terenach sąsiadujących z terenami ZP wskazane jest zagospodarowanie terenów w nawiązaniu do funkcji zieleni urządzonej poprzez kontynuację funkcji parkowej oraz lokalizację urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych.
- dopuszczenie zabudowy wysokiej i wysokościowej w określonych w Studium miejscach lub wynikających z kontekstu przestrzennego (na podstawie analiz urbanistyczno-krajobrazowych).

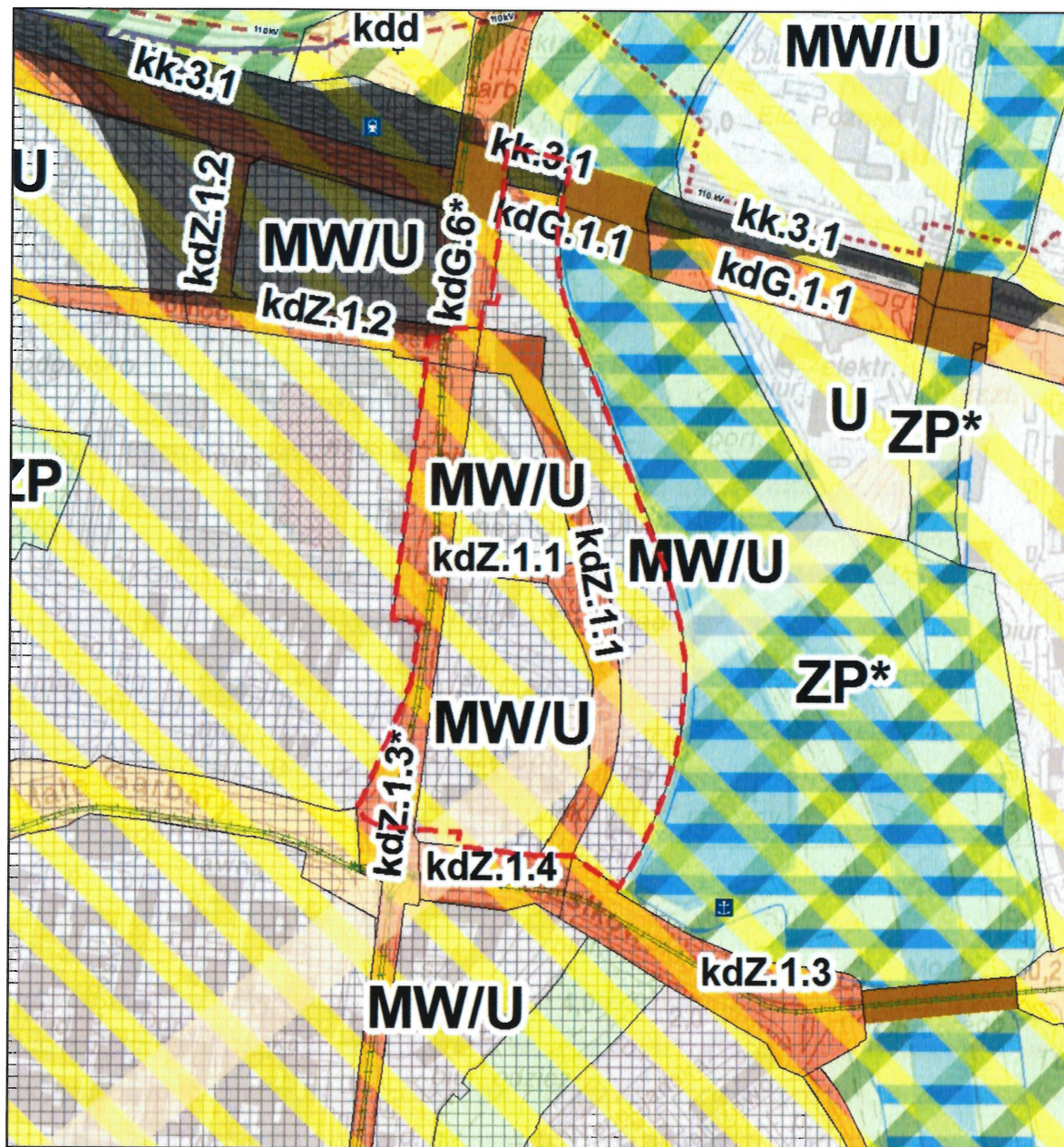
2) tereny transportu:

- **kdG.1.1** – droga klasy głównej, element I ramy drogowej (wokół centrum);
- **kdG.6*** – droga klasy głównej;
- **kdZ.1.1, kdZ.1.2, kdZ.1.3*** – drogi klasy zbiorczej; elementy układu ringu, tj. dwóch jednokierunkowych ulic klasy Z wpisanych w I ramę, które regulują dostęp do tego obszaru. Docelowo na ringu przewiduje się jednokierunkową organizację ruchu: na pierścieniu zewnętrznym – kierunek zgodny, na wewnętrznym – kierunek przeciwny do ruchu wskazówek zegara. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na odcinkach, gdzie obie jezdnie ringu są prowadzone w granicach jednego pasa drogowego oraz na odcinkach nadrzecznych dla których wszelkie rozwiązania winny zostać podporządkowane funkcji bulwarów. Dla zachowania odpowiednich standardów przepustowości i płynności ruchu na ringu, za celowe uznaje się lokalne ograniczenia w zakresie obsługi przyległego terenu, przez limitowanie liczby zjazdów i eliminację parkowania.

Kody i nazwy ulic oznaczone „*” wyznaczają tereny, gdzie dopuszcza się w oparciu o analizę efektywności zamianę tras tramwajowych na inny środek transportu zbiorowego, np. komunikację trolejbusową lub autobusową (m.in. w systemie BRT).

- 3) Ponadto, cały obszar objęty analizą oznaczony został na rysunku Studium jako obszar najważniejszych przestrzeni publicznych, a także objęty jest obszarem pomnika historii „Poznań - historyczny zespół miasta”.

Ryc. 6. Fragment wyrysu (powiększenie) ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r.



III. Podsumowanie i wnioski

- 1) Wniosek Rady Osiedla Stare Miasto dotyczy uporządkowania przestrzeni analizowanego obszaru.
- 2) W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) analizowany obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (**MW/U**). Ponadto poprzez obszar analizy przebiega kilka elementów głównego układu komunikacyjnego miasta, w tym: ul. Garbary (**kdZ.1.3, kdG.6***) wraz z przeprowadzoną w jej osi trasą tramwajową na Naramowice, ul. Szyperska (**kdZ.1.1**) mająca przejąć część ruchu z ul. Garbary w przypadku realizacji trasy tramwajowej oraz nowa droga klasy głównej (**kdG.1.1**), która jest częścią nowej I ramy komunikacyjnej, mająca zastąpić ul. Estkowskiego w roli trasy tranzytowej prowadzącej poprzez Śródmieście.
- 3) Teren będący przedmiotem wniosku nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Szyperskiej” pozwoli na:
 - określenie przeznaczenia oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów niezainwestowanych,
 - zbadanie możliwości przeprowadzenia drogi rowerowej (bulwaru) wzdłuż muru oporowego,
 - ochronę zachowanych w obecnym zagospodarowaniu osi widokowych na Katedrę oraz dolinę Warty.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przestąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Szyperskiej” w Poznaniu jest zasadne, a przewidywane rozwiązania zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r.