UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR …
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia …

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia – Centrum" w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 13,3 ha. Położony jest w zachodniej części Poznania, w rejonie ulic Jana Henryka Dąbrowskiego, Polskiej, Konstantego Skąpskiego oraz Osiedla Lotnictwa Polskiego. Granicą objęto tereny w pełni niezabudowane, a także tereny dróg otaczających ww. obszar.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXXIV/1392/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 16 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia – Centrum" w Poznaniu.
3. Dla przedmiotowego terenu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia" w Poznaniu (uchwała Nr LXXV/1033/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 6 lipca 2010 r.; publikacja Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 22 września 2010 r., nr 196, poz. 3614) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej przy alei Polskiej w Poznaniu (uchwała Nr LXXXIX/999/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 7 marca 2006 r.; publikacja Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 8 maja 2006 r., nr 66, poz. 1676).
4. Z wnioskiem o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia" w Poznaniu wystąpiła Spółka ANCONA, argumentując jej konieczność zmianą planów inwestycyjnych w zakresie węzła przesiadkowego Brama Zachodnia, w szczególności lokalizacji pętli tramwajowej oraz prowadzącej do niej linii tramwajowej z poziomu -1 na poziom 0.
5. Plan uwzględnia politykę przestrzenną określoną w „Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2040+", przyjętej uchwałą Nr XXXI/565/IX/2026 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2026 r.
6. Procedura opracowania planu miejscowego, do etapu opiniowania i uzgadniania, została przeprowadzona w trakcie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszały zapisów dotychczasowo obowiązującego Studium.

Studium wskazywało m.in. obszary, na których dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, elementy układu transportowego – istotne dla systemu (parking – park & ride), torowiska kierunkowych tras tramwajowych, elementy infrastruktury technicznej – istotne dla systemu (linia elektroenergetyczna napowietrzna), a także elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej (orientacyjna lokalizacja łączników zieleni; obszar zdegradowany).

Studium zakładało również szczególną dbałość o kształtowanie przestrzeni miejsc identyfikacji przestrzennej.

Główne osie wjazdów do miasta, tj. m.in. ul. Jana Henryka Dąbrowskiego, dla których wskazano istotne elementy na osiach wjazdów w postaci: bram miasta, węzłów głównych oraz pośrednich. Lokalizacje te predestynowane były do realizacji zabudowy o charakterze dominant przestrzennych, podkreślających istotne funkcje oraz cenne wnętrza urbanistyczne. Biorąc powyższe pod uwagę, m.in. węzły główne wskazane były do akcentowania zabudową wysoką lub wysokościową.

7. W trakcie procedury planistycznej uchwalono Plan ogólny miasta Poznania (uchwała Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia – Centrum" w Poznaniu jest zgodny z Planem ogólnym miasta Poznania w zakresie art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Sporządzenie planu miejscowego pozostaje w zgodzie z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania", przyjętej uchwałą Nr XCVIII/1894/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 5 marca 2024 r. Wskazuje ona na możliwość zmiany obowiązujących planów w przypadkach wynikających z merytorycznych uwarunkowań oraz doprowadzenia do uchwalenia obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
9. Obszar objęty granicą planu obejmuje tereny będące własnością spółki handlowej, Skarbu Państwa i Miasta Poznania. Skutkiem dokonania wyważenia interesu prywatnego i publicznego było zastosowanie rozwiązań planistycznych, które umożliwią najefektywniejszą realizację interesu publicznego, przy możliwie najmniejszej ingerencji w interes prywatny. Przyjęto zasadę minimalizowania ingerencji w sferę praw i wolności

jednostki, jednak w taki sposób, aby jednocześnie możliwa była prawidłowa realizacja interesu publicznego.

10. Plan obejmuje tereny niezabudowane oraz tereny dróg publicznych. Ustalenia planu mają na celu określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe, jak i walory ekonomiczne przestrzeni.
11. W pracach nad planem miejscowym przyjęto potrzebę zrównoważonego rozwoju jako jedno z założeń leżących u podstaw projektowania, w ramach którego starano się wykształcić przestrzeń z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz funkcjonowania podstawowych procesów przyrodniczych, a także zachowaniem walorów przyrodniczych przestrzeni, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społeczności. Wymóg zrównoważonego rozwoju został w planie spełniony m.in. poprzez ustalenie, w takim stopniu w jakim było to możliwe, odpowiedniej proporcji terenów zabudowy do terenów zieleni, przy uwzględnieniu charakteru tego obszaru, a także ustalenie zachowania istniejących drzew i krzewów, a w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń.
12. Głównym założeniem planu jest umożliwienie realizacji węzła przesiadkowego, wyznaczenie lokalizacji pętli tramwajowej i autobusowej oraz parkingu lub garażu wielokondygnacyjnego związanego z obsługą pasażerów transportu zbiorowego, z uwzględnieniem stanowisk dla rowerów. Plan umożliwia m. in. realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 wraz z układem ulic obsługujących powstałe kwartały zabudowy.
13. W ramach terenów z możliwością zabudowy, wprowadzono elementy kompozycji urbanistycznej kształtujące ład przestrzenny, m.in.:
    1) obowiązującą linię zabudowy, wyznaczoną w północnej części terenu 1MW/U/UC, wzdłuż ul. Jana Henryka Dąbrowskiego oraz na terenach 3-4 MW/U od strony ciągu pieszo-rowerowego kxr,
    2) elewacje szczególnie eksponowane, które mają na celu wyróżnienie części budynku formą architektury lub innym materiałem wykończenia, aby zaakcentować ważniejsze osie widokowe ciągów komunikacyjnych,

3) lokalizację lokali użytkowych o funkcji usługowej w parterach budynków, które wyznaczono w celu zaakcentowania ważniejszych ciągów komunikacyjnych, np. przy terenie kxr, gdzie lokalizacja lokali użytkowych o funkcji usługowej poprowadzona została wzdłuż tego terenu w stronę placu miejskiego bądź rynku, umożliwiając stworzenie pierzei zabudowy mieszkaniowej z lokalami o funkcji usługowej w parterach budynków,
4) strefy dominant przestrzennych oraz strefy podwyższonej zabudowy, umożliwiające stopniowe zwiększanie wysokości zabudowy, podkreślenie skrzyżowań ważniejszych ciągów komunikacyjnych oraz osi widokowych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U). Przeznaczenie terenów rozszerzono, w porównaniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia" w Poznaniu, o funkcję usługową, w celu możliwości realizacji na tych terenach szerokiego wachlarza różnych funkcji usługowych. Tereny MW/U zostały oddzielone od siebie, w centralnej części, strefami zieleni izolacyjnej oraz terenem publicznego ciągu pieszo-rowerowego (kxr), na przedłużeniu którego ustalono wykształcenie placu miejskiego lub rynku oraz wyznaczono strefę zieleni. Lokalizacja terenu kxr wyznacza główną oś kompozycyjną poprowadzoną pomiędzy terenami zabudowy, wzdłuż której na terenach 3-4MW/U ustalono nakaz lokalizacji lokali użytkowych o funkcji usługowej w parterach budynków.

We wschodniej części planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (MW/U/UC) ze strefą zieleni, oddzielającą tereny zabudowy od terenu drogi publicznej klasy głównej (KD-G), tj. ul. Polskiej.

Najwyższa dominanta o wysokości do 14 kondygnacji (tj. do 49,5 m), zaprojektowana na terenie 1MW/U/UC, zaakcentuje ważne skrzyżowanie ulic Jana Henryka Dąbrowskiego i Polskiej, tzw. Bramę miasta.

Druga dominanta o wysokości do 11 kondygnacji (tj. do 37 m), zlokalizowana na terenie 2MW/U/UC, będzie stanowić punkt orientacji w terenie na przedłużeniu nowego ciągu pieszo-rowerowego (kxr) oraz wyznaczy zamknięcie osi kompozycyjno-widokowej.

Dodatkowo plan miejscowy wyznacza lokalizację usług w parterze budynków wzdłuż terenu drogi publicznej 2KD-L w kierunku terenu kpt tj. terenu transportu publicznego.

Ponadto, plan ustala na terenie 2MW/U/UC zaznaczenie w nawierzchni orientacyjnej lokalizacji śladu torowiska dawnej linii kolejowej, wskazanej na rysunku planu.

Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w tej części miasta, będącej obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z dogodną obsługą publicznym transportem zbiorowym.

W północnej części planu zlokalizowana została droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP), tj. ul. Jana Henryka Dąbrowskiego, przy której wyznaczono teren transportu publicznego (ktp) gdzie umiejscowiono węzeł przesiadkowy z lokalizacją pętli tramwajowej oraz parkingu lub garażu wielokondygnacyjnego związanego z obsługą pasażerów transportu zbiorowego, z uwzględnieniem stanowisk dla rowerów.

Do planu wprowadzono również strefy zieleni izolacyjnej oraz strefy zieleni. Ustalono dla nich zasady zagospodarowania zielenią, takie jak zagospodarowanie drzewami i krzewami, dopuszczenie lokalizacji dojść, zakaz lokalizacji budynków i dojazdów. W strefie zieleni izolacyjnej wprowadzono również zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych oraz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych. Wyznaczona w planie strefa zieleni izolacyjnej odpowiada oznaczonej w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, orientacyjnej lokalizacji łączników zieleni. W południowej części planu, w sąsiedztwie Fortu VII, wyznaczono teren zieleni urządzonej (ZP).

Ponadto, przez teren planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN-110kV.

14. Pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wyznaczono tereny dróg dojazdowych i lokalnych. Biorąc pod uwagę nową funkcję mieszkaniową, plan uwzględnia istniejącą sieć drogową oraz wyznacza połączenie, w osi północ-południe, ul. K. Skąpskiego z ul. Jana Henryka Dąbrowskiego, co ma na celu zapobiec nadmiernemu obciążeniu skrzyżowania ul. K. Skąpskiego z ul. Polską, ruchem samochodowym generowanym przez nową zabudowę. Plan określa również, dla nowej zabudowy, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.
15. Linie rozgraniczające terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-GP, KD-G, 1-3KD-L, 1-2KD-D, ustalono uwzględniając lokalizację jezdni wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania pasa drogowego, w tym m.in. przeznaczonymi do prowadzenia ruchu pieszych, a także wynikającymi z lokalizacji trasy transportu zbiorowego. Podczas prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wykonana plansza układu komunikacyjnego. Wyznaczone na niej linie rozgraniczające umożliwiają lokalizację w terenach dróg publicznych takich elementów jak: jezdnie, chodniki, zatoki i przystanki autobusowe. Zapisy planu

dopuszczają lokalizację ciągów pieszych innych niż ustalone planem oraz ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych.

16. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala zachowanie zabytkowego schronu na terenie 2MW/U/UC wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków decyzją Nr A245 z dnia 25 maja 1983 r., wskazanego na rysunku planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu lub przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
17. Teren objęty planem położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych, a także poza obszarami chronionych złóż kopalin i poza obszarem zagrożonym ruchami masowymi ziemi.
18. Wschodni fragment planu (obejmujący układ komunikacyjny) znajduje się w zasięgu obszaru zdegradowanego, wyznaczonego na podstawie 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.
19. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, plan uwzględnia regulację istniejących i budowę nowych ulic w celu stworzenia bezpiecznego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji również ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, zachowanie istniejących drzew i krzewów, a w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Ponadto, nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, wprowadzenie zapisów w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych. Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego plan wymaga zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale również na poprawę komfortu życia oraz zapewnienie właściwej ochrony zdrowia użytkowników terenu i mieszkańców tej części miasta.

20. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez wskazanie parametrów obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wzięto w nim pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy spełniające wymogi określone w zarządzeniu Nr 817/2018/P Prezydenta Miasta Poznania z 14 listopada 2018 r. w sprawie stosowania Standardów Dostępności dla Miasta Poznania (z późniejszą zmianą zarządzeniem Nr 759/2022/P Prezydenta Miasta Poznania z 18 października 2022 r.).
21. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, jak również potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.
22. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.
23. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala: zakaz lokalizacji budynków na terenach: ZP, kxr, KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D i KDW oraz na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1MW/U/UC, 2MW/U/UC i ktp – poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy. Plan ustala również uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica oraz w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny. Uwzględniono również strefę bezpiecznej eksploatacji, nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych. Ponadto plan ustala uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu istniejących: napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV, magistrali ciepłowniczej, kolektorów kanalizacji deszczowej oraz kolektorów kanalizacji sanitarnej. Plan uwzględnia również ograniczenie dostępu terenów do dróg publicznych KD-GP i KD-G, wynikających z klasy drogi.
24. W wyniku uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego określono w planie maksymalną wysokość jaka może być zastosowana na danym terenie, wyższą niż powierzchnie ograniczające zabudowę. Jednak lokalizacja zabudowy, której wysokość przewyższa powierzchnie ograniczające zabudowę (a więc zastosowanie wysokości w

przedziale pomiędzy powierzchniami ograniczającymi zabudowę, a maksymalną na danym terenie wysokością zabudowy określoną w planie), będzie możliwa pod warunkiem, że dla takiej zabudowy zastosowany zostanie tryb uzyskania pozytywnej opinii o możliwości lokalizacji inwestycji ze względu na wysokość zabudowy na obszarze obowiązywania powierzchni ograniczających zabudowę, o której mowa w przepisie odrębnym art. 86 ust. 11 ustawy – Prawo lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1431 ze zm.). W każdym miejscu planu, w którym określono wysokość zabudowy wyższą niż powierzchnie ograniczające zabudowę zastosowano odesłanie do stosownego przepisu uchwały, gdzie mowa jest o konieczności uzyskania pozytywnej opinii Prezesa Urzędu lotnictwa Cywilnego. W przeciwnym bowiem wypadku, bez uzyskania stosownej opinii, konieczne będzie zastosowanie takiej wysokości zabudowy, która uwzględni powierzchnie ograniczające zabudowę.

25. Plan wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalając m.in.: zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania terenów komunikacji, a także ciągów pieszych i rowerowych zlokalizowanych poza terenami dróg, w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem drogowym (z uwzględnieniem przebiegu jezdni, tras dla pieszych, tras rowerowych, tras komunikacji tramwajowej i autobusowej). Plan miejscowy zawiera także nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów i dla samochodów osobowych, w tym procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
26. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, na terenach: ktp, kxr i ZP celowo nie wskazano minimalnej szerokości frontu. Front działki budowlanej będzie tożsamy z linią rozgraniczającą terenów, od której będzie odbywał się główny wjazd lub wejście na działkę. Ze względu na kształt i położenie wyżej wymienionych terenów front działki budowlanej będzie definiowany na etapie realizacji planu. Dla terenu kxr i ZP ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.
27. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym konsultacje społeczne odbyły się dwuetapowo. Po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 6 do 27 marca 2019 r., zebrane zostały wnioski do planu. Drugie konsultacje społeczne, rozszerzające udział społeczeństwa w procedurze planistycznej rozpoczęły się

26 czerwca i trwały do 18 lipca 2025 r. Proces konsultacji rozpoczęto od spotkania informacyjnego, które odbyło się 26 czerwca 2025 r. w IV Liceum Ogólnokształcącym, przy ulicy Swojskiej 6 w Poznaniu. Materiały informacyjne przygotowane na potrzeby konsultacji społecznych zostały opublikowane na stronie internetowej Miasta Poznania (www.poznan.pl/konsultujemy) oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (www.mpu.pl). W celu zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej zainteresowani mieli podczas niej prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej. Wszystkie zgłaszane kwestie oraz otrzymane opinie i wnioski były brane pod uwagę i dokładnie analizowane.

28. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko" oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu". Pierwsza szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu", w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, w wariancie I w odniesieniu do stanu faktycznego zagospodarowania terenu, na poziomie – 70 837 293 zł, natomiast w wariancie II w odniesieniu do planu obowiązującego, na poziomie – 10 872 200 zł. Ujemny wynik finansowy wynika m.in. z kosztów wykupów terenów pod drogi publiczne, budowy układu komunikacyjnego oraz urządzenia i utrzymania zieleni.
29. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia – Centrum" w Poznaniu":
    1) pozwoli na zagospodarowanie niezabudowanych terenów, umożliwiając realizację nowej zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, a także z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
    2) daje możliwość wyznaczenia nowego układu komunikacyjnego oraz pozwoli na zmianę lokalizacji i realizację pętli tramwajowo-autobusowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    3) umożliwi uelastycznienie zapisów dla rozwiązań transportu publicznego,
    4) pozwoli na zaakcentowanie wyższą zabudową skrzyżowania ul. Jana Henryka Dąbrowskiego i ul. Polskiej w celu podkreślenia istotnego węzła drogowego, tzw. Bramy miasta,
    5) pozwoli na ustalenie zasad ochrony terenów zieleni, w tym stref zieleni i zieleni izolacyjnej.

30. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.