

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu.**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 19 ha. Położony jest w południowo-wschodniej części Poznania na Ratajach, ograniczony od południa ulicą Hetmańską i rondem Starołęka, od zachodu terenami nadwarciańskimi, od północy os. Piastowskim, a od wschodu obejmujący fragment ulicy L. Zamenhofa.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXXXVII/1608/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu.
3. Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje plan miejscowy, ale sąsiaduje on z obszarami, na których obowiązują następujące plany: od zachodu mpzp „PARK NAD WARTĄ” (uchwała Nr XLIX/637/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2009 r.), od północny mpzp „Osiedle Piastowskie” w Poznaniu (uchwała Nr XIX/242/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r.), od wschodu mpzp „Osiedle Rzeczypospolitej” w Poznaniu (uchwała Nr XV/261/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 lutego 2025 r.) oraz (w części) mpzp obszaru „RATAJE - PARK” w Poznaniu (uchwała Nr CVI/1217/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 24 października 2006 r.), od południa mpzp dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A (uchwała Nr XCIX/1919/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2024 r.). Natomiast od południa sąsiaduje również z obszarem, na którym opracowywany jest plan w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu (uchwała o przystąpieniu Nr LXXII/1338/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 4 września 2018 r.).
4. Do opracowania przystąpiono z uwagi na interpelację Radnego Rady Miasta Poznania, pana Pawła Matuszaka z dnia 7 marca 2023 r. (wpływ do MPU 10 marca 2023 r.),

wskazującą na zagrożenie „lokalizacji wieżowców na najcenniejszej, zadrzewionej części terenu dawniej należących do fabryki H. Cegielskiego” w rejonie ul. Rataje.

5. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania 2020+” (uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r.), która formułuje cel główny „Podniesienie jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej” oraz cele szczegółowe wynikające z priorytetów, w tym m.in. cele:
 - 1) „Przyjazne osiedla” polegający na zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli posiadających własny, wyjątkowy charakter,
 - 2) „Zielone, mobilne miasto”, polegający na uczynieniu Poznania „zielonym”, ekomobilnym miastem, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni oraz przyjazny dla środowiska zrównoważony transport, w ramach którego należy zachować, a także poprawić jakość i rozwój terenów zieleni, w szczególności systemu klinowo-pierścieniowego, a także zabytkowych założeń zieleni.
6. Ustalenia planu nie naruszają zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. W Studium wskazano dla obszaru objętego planem następujące kierunki przeznaczenia:
 - a) w większości teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U. Dla terenów MW/U Studium ustala w szczególności:
 - kierunek przeznaczenia wiodący – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową,
 - kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zielen (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - wysokość zabudowy – niska, średniowysoka;
 - b) wzdłuż części zachodniej fragmenty terenu usług sportu i rekreacji w zieleni, oznaczonego symbolem US1*. Dla terenów US1* Studium ustala w szczególności:
 - kierunek przeznaczenia wiodący – obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz boiska sportowe w zieleni,
 - kierunek przeznaczenia uzupełniający, który obejmuje: zielen i wody powierzchniowe (np.: parki, skwery, jeziora, stawy, oczka wodne, cieki), tereny

komunikacji i infrastruktury technicznej, hotele, motele, campingi, usługi ochrony zdrowia, odnowy biologicznej, kultury, gastronomiczne,

– wysokość zabudowy – niska;

c) teren komunikacji:

– kdGP.2.3 – droga główna ruchu przyspieszonego.

Ponadto obowiązujące Studium wskazuje również m.in. elementy układu transportowego – istotne dla systemu (torowiska kierunkowych tras tramwajowych), a także elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej (klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta, orientacyjna lokalizacja łączników zieleni, obszar zdegradowany) oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

7. Sporządzenie planu 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 zasadność doprowadzenia do uchwalenia możliwie jak największej liczby sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

8. Plan obejmuje tereny będące własnością spółek handlowych, osób fizycznych, Skarbu Państwa i Miasta Poznania.

W granicach planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa m.in. sklep meblowy, dyskont spożywczy, salon samochodowy, stacje paliw, myjnia samochodowa, Dom Pomocy Społecznej i Zespół Szkół Samochodowych. W północnej części projektu planu znajduje się niezagospodarowany obszar po likwidacji pustostanów dawnej fabryki H. Cegielskiego. Ponadto w granicach planu przebiega ul. L. Zamenhofa, stanowiąca element II ramy komunikacyjnej – drogi głównej ruchu przyspieszonego, będącej obwodnicą śródmieścia Poznania.

Ustalenia planu mają na celu określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, jak i walory ekonomiczne przestrzeni.

Głównymi założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu są: określenie odpowiednich funkcji i parametrów zabudowy, w tym dla terenów poprzemysłowych, wymagających przekształceń, a także zaprojektowanie spójnego układu komunikacyjnego, obsługującego zarówno istniejącą,

jak i nową zabudowę. Ponadto ważnym aspektem jest określenie zasad ochrony zieleni na przedmiotowym terenie.

9. W planie wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), tereny usług (U), teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), teren usług edukacji (UE), tereny zieleni urządzonej (ZP), teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDR), tereny dróg dojazdowych (KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP), teren parkingu (KOP), tereny elektroenergetyki (IE).

W północnej części terenów przemysłowych (na terenie 1MW-U) plan stwarza możliwość powstania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 7 kondygnacji i 25 m, kontynuując układ urbanistyczny Dolnego Tarasu Rataj poprzez nadanie siatki układu budynków o odpowiedniej wysokości. Od strony ul. L. Zamenhofa, uzupełniając rytm istniejących dominant, plan wskazuje realizację dominanty przestrzennej w wyznaczonej strefie zwiększonej intensywności. Ponadto na tym terenie zaznaczono przebieg fragmentu śladu bocznic Średzkiej Kolei Powiatowej w formie ciągu pieszego i zagospodarowanie zielenią w kierunku terenów nadwarciańskich.

Plan wyznacza nowy układ komunikacyjny – m.in. drogę na przedłużeniu ul. Kruczej, natomiast fragment ul. Rataje przekształca jako drogę pieszo-rowerową zachowując istniejący szpaler drzew. Pomiędzy tymi drogami, w centralnej części projektu mpzp zaplanowano nowy teren zieleni urządzonej chroniący drzewa cenne przyrodniczo.

Na terenach na południe od przedłużenia ul. Kruczej (2MW-U, 3MW-U i 4MW-U) plan również umożliwia powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 7 kondygnacji i 25 m. Na ww. terenach wyznaczono strefy zieleni stanowiące bufor od terenów nadwarciańskich oraz od nowo wyznaczonego terenu zieleni urządzonej wraz z cennymi drzewami. Na terenie 3MW-U wyznaczono budynki chronione oraz wprowadzono strefę ograniczenia zabudowy dla istniejącego dworku.

W pozostałej części planu w celu zaakcentowania miejsc szczególnych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wyznaczono także akcenty urbanistyczne i dominantę przestrzenną (stanowiące istniejącą już zabudowę). Ponadto plan kontynuuje istniejące funkcje usług z możliwością uzupełnienia zabudowy niskiej z odpowiednimi parametrami.

Do planu wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu oraz zapewnienie walorów ładu przestrzennego.

10. Linie rozgraniczające tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDR, 1-3KDD, 1-3KR i KP ustalono uwzględniając lokalizację elementów przeznaczonych do prowadzenia ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego a także wynikającymi z lokalizacji tras transportu zbiorowego.

Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wykonana plansza układu transportowego, przedstawiająca przykładowe rozwiązanie.

11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan wskazuje ochronę fragmentu śladu Średzkiej Kolei Powiatowej poprzez zaznaczenie w formie ciągu pieszego i zagospodarowanie zielenią.

Plan ustala na terenie KDR zachowanie kapliczki, wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr B 80 z dnia 30 czerwca 1976 r.

Ponadto na terenie 3MW-U ustala się zachowanie budynków chronionych planem poprzez zachowanie wysokości, kompozycji elewacji, kątów nachylenia połaci dachowych oraz historycznych detali architektonicznych, z dopuszczeniem ich odtworzenia i uzupełnienia oraz z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.

W planie ustala się również na terenach: 1MW, 2MW, 1MW-U, 5MW-U, 1U, 5U, 6U, UZ, UE, 1ZP, 1KR, 2KR, 3KR i KOP obszary obserwacji archeologicznej oraz wyznacza w północnej i południowej części planu stanowiska archeologiczne o numerach AZP 53-28/96 i AZP 53-28/88.

12. Zachodnia część planu znajduje się na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi.

Plan w zasięgu tego obszaru w dużej mierze ogranicza realizację nowej zabudowy poprzez wyznaczone linie zabudowy oraz strefy zieleni.

13. Teren objęty planem położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych lub leśnych.

14. 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 i uzupełnienie istniejących zadrzewień, 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.

15. 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.
16. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
17. 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.
18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala: zakaz lokalizacji budynków na terenach: ZP, KDR, KDD, KR, KP i KOP oraz uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, a także ograniczeń dostępu terenów do drogi publicznej KDR, wynikających z klasy drogi. Ponadto w zagospodarowaniu terenów plan ustala uwzględnienie ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału na terenach: 1MW, 2MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 3U, 4U, 5U i 6U, UZ i IE celowo nie wskazano minimalnej szerokości frontu. Dla terenów tych ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających, a front działki budowlanej będzie tożsamy z linią rozgraniczającą, od

której będzie odbywał się główny wjazd lub wejście na działkę. Ze względu na kształt i położenie wielu z wyżej wymienionych terenów, front działki budowlanej będzie definiowany na etapie realizacji planu.

20. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym konsultacje społeczne odbyły się dwuetapowo. Po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 8 do 29 września 2023 r., zebrane zostały wnioski do planu. Drugie konsultacje społeczne, rozszerzające udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, rozpoczęto spotkaniem informacyjnym 25 marca 2025 r. i trwały od 25 marca do 11 kwietnia 2025 r. 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), a spotkanie z mieszkańcami odbyło się poprzez platformę ZOOM. W celu zachowania jawności 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.
21. 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, na poziomie - 517 500 zł wynikający m.in. z wykupów nieruchomości pod drogi publiczne i zieleń, utrzymania terenów zieleni, rozbiórki budynków i budowy dróg publicznych.
22. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu pozwoli na:
 - 1) określenie nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych;
 - 2) zdefiniowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zagospodarowanie terenu przemysłowego;
 - 3) kontynuację układu urbanistycznego Dolnego Tarasu Rataj poprzez nadanie siatki układu budynków o odpowiedniej wysokości oraz umożliwienie realizacji dominanty przestrzennej;
 - 4) wyznaczenie nowego układu komunikacyjnego;

- 5) wydzielenie nowego terenu zieleni urządzonej;
- 6) ustalenie zasad ochrony terenów zieleni, w tym stref zieleni oraz rzędów drzew i drzew chronionych planem;

Powyższe działania spełniają zakres rewitalizacji obszaru planu, znajdującego 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, a wskazanego również w Studium.

23. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.