

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 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 rozpoczęły się 25 marca i trwały do 11 kwietnia 2025 r. Proces konsultacji rozpoczęto od spotkania informacyjnego, które odbyło się 25 marca 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 – 5 517 500 zł wynikający m.in. z wykupów nieruchomości pod drogi publiczne i zieleń, utrzymania terenów zieleni, rozbiórki budynków i budowy dróg publicznych.
22. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.
23. 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.

24. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.