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 ul. Hetmańską i Rondem Starołęka, od zachodu terenami nadwarciańskimi, od północy Os. Piastowskim, a od wschodu obejmujący fragment ul. L. Zamenhofa.
2. Sporządzenie planu zainicjowane 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale sąsiaduje on z obszarami, na których obowiązują następujące plany: od zachodu „PARK NAD WARTĄ" (uchwała Nr XLIX/637/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lutego 2009 r.), od północy „Osiedle Piastowskie" w Poznaniu (uchwała Nr XIX/242/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r.), od wschodu „Osiedle Rzeczypospolitej" w Poznaniu (uchwała Nr XV/261/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 lutego 2025 r.) oraz plan obszaru „RATAJE – PARK" w Poznaniu (uchwała Nr CVI/1217/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 24 października 2006 r.), od południa plan w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A (uchwała Nr XXVIII/499/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 2 grudnia 2025 r.) oraz plan dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A (uchwala Nr XCIX/1919/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2024 r.).
4. Do opracowania przystąpiono z uwagi na interpelację radnego Miasta Poznania pana Pawła Matuszaka z dnia 7 marca 2023 r. (wpływ do MPU 10 marca 2023 r.). Radny wskazał, że najcenniejszej, zadrzewionej części terenu dawnej fabryki H. Cegielskiego w rejonie ul. Rataje zagraża inwestycja polegająca na budowie wieżowców.

5. Ustalenia planu uwzględniają 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. Część procedury planistycznej odbywała się 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 nie naruszały zapisów dotychczasowo obowiązującego Studium.

7. W trakcie procedury planistycznej uchwalono „Plan ogólny miasta Poznania” przyjęty uchwałą Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje 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 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. W analizie, w propozycjach do wieloletniego programu sporządzania planów, podkreśla się konieczność dążenia do uchwalenia możliwie największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów, w kontekście możliwości finansowych Miasta.

9. Plan obejmuje tereny będące własnością spółek handlowych, osób fizycznych, Skarbu Państwa i Miasta Poznania. Skutkiem dokonania wyważenia interesów 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. 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 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.

11. 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.

12. W pracach nad planem 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, w tym poprzez zachowanie istniejących drzew, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń zastępczych.

13. 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 tym terenie.

14. 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.

15. 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 poprzemysłowych 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 bocznicy Średzkiej Kolei Powiatowej w formie ciągu pieszego

i zagospodarowanie zielenią w kierunku terenów nadwarciańskich poprzez istniejący teren zieleni urządzonej 1ZP.

W centralnej części plan wyznacza nowy układ komunikacyjny – m.in. drogę na przedłużeniu ul. Kruczej, natomiast fragment ul. Rataje przekształca jako drogę pieszo-rowerową, zachowując istniejące rzędy drzew. Ponadto plan wyznacza nowe, publiczne tereny zieleni urządzonej 2ZP i 3ZP, chroniąc m.in. drzewa cenne przyrodniczo.

Na południe od przedłużenia ul. Kruczej, tj. na terenach 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U, plan umożliwia również powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 7 kondygnacji i 25 m. Na tych 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 usługowe z możliwością uzupełnienia zabudowy.

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

16. Linie rozgraniczające tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDR, 1-3KDD, 1-3KR, KP i KOP ustalono, uwzględniając lokalizację elementów przeznaczonych do prowadzenia ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, a także tras transportu zbiorowego. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wykonana plansza układu transportowego, przedstawiająca przykładowe rozwiązanie.

17. 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 na terenie 1MW-U, a także poprzez zaznaczenie w nawierzchni na terenie 1U.

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, KDR, 1KR, 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.

18. 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 strefy zieleni oraz linie zabudowy.

19. 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.

20. 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, w tym także potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu, 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.

21. 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.).

22. 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.

23. 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.

24. 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, z wyłączeniem dostępu poprzez jezdnię dodatkową). 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.

25. 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, 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.

26. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem 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 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.

27. 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 wynik finansowy przedsięwzięcia, na poziomie –5 434 500 zł wynikający m.in. z wykupów nieruchomości pod drogi publiczne i zieleń, utrzymania terenów zieleni, rozbiórki budynków i budowy dróg publicznych.

28. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, plan uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

29. Plan miejscowy wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko" został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 12 stycznia 2026 r. Na tym etapie został również udostępniony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – www.mpu.pl. W ustawowym terminie, tj. do 30 stycznia 2026 r., wpłynęło 10 pism zawierających łącznie 21 uwag. Prezydent Miasta Poznania 19 lutego 2026 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu 4 zagadnień uwag, nieuwzględnieniu w części 2 zagadnień uwag i nieuwzględnieniu 15 zagadnień uwag. Sposób rozpatrzenia uwag i wynikający z niego zakres wprowadzonych zmian w projekcie planu nie wymagał przeprowadzenia ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

30. Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Poznania projekt uchwały wraz z załącznikami.

31. Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

32. 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 poprzemysłowego;

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) ochronę zieleni poprzez m.in. utworzenie parku, a także wyznaczenie 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.

33. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

na sesji RMP referuje: Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej pan Marek Wróbel