Znak sprawy: MPU-OR.5044 5.2023

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu

L.p. zagadnienia	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Poznania		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1	14 01.2026	[redacted]	Teren w projekcie: 1MW-U		**X**	Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy do 18 kondygnacji nadziemnych w wyznaczonej strefie dominanty przestrzennej. Przyjęty parametr nie przewyższa liczby kondygnacji w stosunku do istniejących budynków na osiedlach ratajskich. Przyjęte założenia wpisują się w modernistyczny układ urbanistyczny Dolnego Tarasu Rataj, uzupełniając rytm dominant przestrzennych od strony ul. L. Zamenhofa.
2	13 01.2026	Lidl Sp. z o.o. Sp. k. pełnomocnicy: [redacted]	Obr. 05 ark. 15 dz. 5/1, 5/2, 5/4, 6		**X**	Nie uwzględniono zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 15% (argumentowanego m.in. dalszym procedowaniem planu na podstawie studium, skoro przed dniem utraty mocy Studium ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu planu miejscowego). Parametr 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu usług 1U w projekcie planu jest zgodny z Planem ogólnym miasta Poznania przyjętym uchwałą Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r.
3	13 01.2025	Robyg Wega Development Sp. z o o. pełnomocnik: [redacted]	Teren w projekcie: 1MW-U		**X**	Nie uwzględniono zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wyznaczenia dodatkowej strefy dominanty przestrzennej lub akcentu urbanistycznego. Wykonane analizy funkcjonalno-przestrzenne i wysokościowe dla planowanej zabudowy wykazały, że średnio na osiedlu mieszkaniowym znajdują się 2 budynki 18-kondygnacyjne i 1 budynek 12-kondygnacyjny. W granicach projektu mpzp znajduje się już istniejąca dominanta oraz akcent, zatem uzupełnienie rytmu stanowi 1 projektowana dominanta od ul. L. Zamenhofa na terenie zabudowy mieszkaniowej lub usług 1MW-U należącym do wnoszącego uwagę. Strona społeczna podczas II konsultacji społecznych zakwestionowała m.in. maksymalną wysokość zabudowy i planowane przewyższenia, po czym obniżono projektowaną zabudowę z 9 do 7 kondygnacji oraz zrezygnowano z 2 projektowanych dominant przestrzennych na przedmiotowym obszarze planu.
4		Teren w projekcie: 3ZP	**X**		Utrzymano w treści uchwały zapis dopuszczający lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 3ZP.
5		Obszar planu	**X**		W § 5 ust. 6 pkt b projektu planu pozostawiono zapis dopuszczający lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu.
6	22 01.2026	Rada Osiedla Rataje poprzez Wydział Wspierania Jednostek Pomocniczych Urzędu Miasta Poznania	Tereny w projekcie: 1MW-U		**X**	Nie wyznaczono dodatkowego ciągu pieszego łączącego ul. Szczytnicką z planowaną drogą dojazdową 1KDD i terenem zieleni urządzonej 2ZP, po stronie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U. Na terenie 1MW-U wyznaczono ciąg pieszy wraz ze strefą zieleni prowadzący w kierunku północnym do terenów nadwarciańskich, poprzez teren 1ZP oraz na południe m.in. w kierunku projektowanego parku 3ZP z przylegającym do niego ciągiem pieszo-rowerowym KP. W północnej części terenu 1MW-U również został wyznaczony ciąg pieszy stanowiący jego przedłużenie od terenu usług 2U prowadzący w kierunku ul. Zamenhofa. Ponadto projekt uchwały dopuszcza lokalizację ciągów pieszych, innych niż wskazane na rysunku planu.
7			Teren w projekcie: 3ZP		**X**	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 4MW-U pozostawiono zapis dopuszczający zapewnienie placów zabaw i miejsc rekreacji na terenie zieleni urządzonej 3ZP m.in. ze względu na specyficzny kształt i uwarunkowania zapisów terenu 4MW-U oraz planowane przez właściciela zagospodarowanie terenu, które opisuje w składanej uwadze. Zakłada *"realizację atrakcyjnych przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców w szczególności na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 3ZP. Realizacja tych funkcji będzie prowadzona z zachowaniem szczególnej ostrożności w sąsiedztwie drzew objętych ochroną planistyczną, w sposób niepowodujący naruszenia ich koron ani systemów korzeniowych. Dodatkowo przewiduje się wykorzystanie w tym celu wybetonowanych obecnie fragmentów terenu, pełniących w przeszłości funkcję podjazdu do Zakładów Przemysłowych Cegielskiego, co pozwoli na ograniczenie ingerencji w obszary zielone".* O możliwość realizacji placu zabaw w parku wnosił również na dyskusji publicznej mieszkaniec budynku przy ul. Rataje, ze względu na brak takich miejsc w najbliższym otoczeniu.

L.p. zagadnienia	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Poznania		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
8	21 01.2026	Spółdzielnia mieszkaniowa Osiedle Młodych w Poznaniu	Obszar planu		**X w części**	Uwzględniono w zakresie braku uwag. Nie uwzględniono w zakresie części podtrzymanego stanowiska wyrażonego w załączniku. Załącznik odnosi się do projektu planu z etapu II konsultacji społecznych (miejskich). W związku z wniesionymi postulatami, a także w wyniku spotkań, dla wskazanej nieruchomości zrezygnowano m.in. z projektowanej drogi wewnętrznej stanowiącej połączenie ul. Szczytnickiej z ul. Kruczą oraz wyznaczonego ciągu pieszego wraz ze strefą zieleni, a także zmieniono przeznaczenie wnioskowanego terenu Spółdzielni z funkcji mieszkaniowo-usługowej na funkcję usługową. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają funkcjonowanie Zakładu Budowlano-Remontowego. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, dla terenu usług 1U plan ustala następujące parametry: udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,7, wysokość zabudowy nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
9	27 01.2026	[redacted]	Teren w projekcie: 1U		**X**	Nie wyznaczono dodatkowego ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Szczytnicką z planowaną drogą dojazdową 1KDD i terenem zieleni urządzonej 2ZP poprzez teren usług 1U. Projekt uchwały dopuszcza lokalizację ciągów pieszych, innych niż wskazane na rysunku planu, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych. Propozycja połączenia ul. Szczytnickiej z planowaną drogą dojazdową 1KDD była negatywnie opiniowana podczas II konsultacjach społecznych zarówno jako ówczesnego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej jak i ewentualnej jego zamiany na ciąg pieszo-rowerowy.
10	29 01.2026	[redacted] pełnomocnik: radca prawny [redacted]	Tereny w projekcie: 2MW-U, 3MW-U, 1KDD, 2KDD, 3ZP		**X**	Nie usunięto odcinka drogi dojazdowej 2KDD w przebiegu północ-południe (łącznika pomiędzy 1KDD i 2KDD) oraz nie zawężono pasa drogowego terenu 1KDD, w tym korekty geometrii skrzyżowania na styku 1KDD i 2KDD. Zaprojektowany nowy układ komunikacyjny wynika z rozwiązań opartych na przedłużeniu ul. Kruczej. W wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych zaprojektowano nowy układ drogowy, który umożliwi docelową obsługę zabudowy i pozwala na przeznaczenie obecnej ulicy Rataje - wąskiej i obsadzonej drzewami - na cele komunikacji pieszo-rowerowej.
11					**X**	Nie zmieniono przeznaczenia terenu komunikacji pieszo-rowerowej KP na drogę dojazdową. Zaprojektowany nowy układ komunikacyjny wynika z rozwiązań opartych na przedłużeniu ul. Kruczej, które umożliwiają docelową obsługę zabudowy z pominięciem obecnej ul. Rataje. Natomiast ze względu na ochronę drzew odcinek ul. Rataje pozostaje jako teren komunikacji pieszo-rowerowej. Kwestie dotyczące organizacji ruchu są poza zakresem merytorycznym planu miejscowego.
12					**X**	Nie zmieniono przeznaczenia terenu zieleni urządzonej 2ZP na teren komunikacji lub inny teren odpowiadający istniejącemu, faktycznemu sposobowi zagospodarowania (w szczególności droga/asfalt i parking). Ze względu na nowy zaprojektowany dojazd do terenu Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji poprzez drogę dojazdową 1KDD, zapewniającą bezpośrednie połączenie ze skrzyżowaniem ulic Zamenhofa i Kruczej, zrezygnowano z istniejącego dojazdu po skarpie.
13					**X**	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) nie uwzględniono zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 2,1 do 3,8, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 30% do 35% oraz nie dopuszczono nowej dominanty przestrzennej ze względu na konieczność zachowania zgodności z ustaleniami Planu ogólnego miasta Poznania przyjętego uchwałą Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r.
14					**X**	Nie przeprojektowano linii rozgraniczających terenów dróg dojazdowych 1-2KDD celem zachowania cennego starodrzewu oraz zabytkowych budynków z XIX w. Zapisy uchwały ustalają m.in. zachowanie drzew chronionych planem, wskazanych na rysunku planu; zachowanie i uzupełnienie rzędów drzew, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu. Ponadto w celu ochrony zabytkowych budynków na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 3MW-U ustalono zachowanie budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, 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.

L.p. zagadnienia	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Poznania		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
15					**X**	Nie uwzględniono analogicznych rozwiązań dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 3MW-U o dopuszczeniu realizacji placu zabaw na terenie zieleni urządzonej 3ZP (jak zapis dla 4MW-U) oraz dla terenu 2MW-U o dopuszczenie lokalizacji części miejsc postojowych na 3MW-U (jak dla 4MW-U na 1MW-U). Zapisy dla terenu 4MW-U wprowadzono z uwagi na specyficzną geometrię terenu 4MW-U. Natomiast tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 2-3MW-U mają większe możliwości zagospodarowania terenów.
16					**X**	Nie zmieniono lokalizacji drzewa chronionego planem na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U. Podczas sporządzania projektu planu została wykonana szczegółowa inwentaryzacja dendrologiczna przy współudziale właściciela terenu.
17					**X w części**	Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenach zieleni urządzonej ZP (zapisy w uchwale projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Uwaga nieuwzględniona w zakresie lokalizacji i ogólnodostępności obiektów małej architektury, ogrodzeń na terenach zieleni urządzonej, ponieważ kwestie te reguluje uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania, czyli tzw. uchwała krajobrazowa. Ponadto plan nie wypowiada się co do własności terenów, ale daje możliwość by w przyszłości tereny zieleni urządzonej ZP stały się publicznymi. Zapis dopuszczający dla terenu 4MW-U zapewnienie placów zabaw i miejsc rekreacji na terenie 3ZP nie oznacza, iż teren 3ZP ma być przeznaczony do obsługi jednego, konkretnego terenu 4MW-U.
18	29.01 2026 30.01 2026	Stowarzyszenie Prawo do Przyrody Koalicja ZaZieleń Poznań	Obr. 5 ark. 15 dz. 3/14 12/16	**X**		Pozostawiono ustalenia dotyczące terenu komunikacji pieszo-rowerowej KP jako przeznaczoną wyłącznie do ruchu pieszych i rowerów.
19	29.01 2026 30.01 2026	Stowarzyszenie Prawo do Przyrody Koalicja ZaZieleń Poznań	Obr. 5 ark. 15 dz. 12/7, 12/17, 12/19, 12/16, 10/3		**X**	Pozostawiono ustalenia dopuszczające lokalizację rekreacji, placów zabaw na terenie zieleni urządzonej 3ZP. Planowane przez właściciela zagospodarowanie terenu, w składanej uwadze zakłada *"realizację atrakcyjnych przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców w szczególności na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 3ZP. Realizacja tych funkcji będzie prowadzona z zachowaniem szczególnej ostrożności w sąsiedztwie drzew objętych ochroną planistyczną, w sposób niepowodujący naruszenia ich koron ani systemów korzeniowych. Dodatkowo przewiduje się wykorzystanie w tym celu wybetonowanych obecnie fragmentów terenu, pełniących w przeszłości funkcję podjazdu do Zakładów Przemysłowych Cegielskiego, co pozwoli na ograniczenie ingerencji w obszary zielone"* . O możliwość realizacji placu zabaw w parku wnosił również na dyskusji publicznej mieszkaniec budynku przy ul. Rataje, ze względu na brak takich miejsc w najbliższym otoczeniu.
20	29.01 2026 30.01 2026	Stowarzyszenie Prawo do Przyrody Koalicja ZaZieleń Poznań	Obr. 5 ark. 15 dz. 10/3, 12/16, 17/4, 17/3, 17/8		**X**	Nie uwzględniono konieczności sytuowania placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U. Projekt planu dopuszcza ale nie nakazuje realizacji placów zabaw na terenach MW-U ze względu na możliwość realizacji funkcji np. wyłącznie usługowej.
21	30 01.2026	[redacted]	Obszar planu	**X**		W zakresie wprowadzenia zmian w związku z uchwaleniem Planu ogólnego miasta Poznania włączono większość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR (istniejący dojazd do zabudowań) i fragment drogi dojazdowej 3KDD do terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego KDR.

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

Data rozpatrzenia uwag przez Prezydenta: ……