



ZARADNIK
KONSULTACJE SPOŁECZNE W POZNANIU
Stan prawny na dzień 18 stycznia 2012

Skład zespołu:

mgr inż arch. Magdalena Kostencka-Burek
mgr inż arch. Olga Susicka – Banasiak
mgr Łukasz Olędzki

RADY OSIEDLI MIASTA POZNANIA

Nazwa jednostki
Antoninek-Zieliniec-Kobyłepole
Chartowo
Fabianowo-Kotowo
Grunwald Południe
Grunwald Północ
Górczyn
Gluszyzna
Główna
Jana III Sobieskiego i Marysieńki
Jeżyce
Junikowo
Kiekrz
Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo
Krzyżowniki-Smochowice
Kwiatowe
Morasko-Radojewo
Naramowice
Nowe Winogrody Południe
Nowe Winogrody Północ
Nowe Winogrody Wschód
Ogrody
Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria
Piątkowo
Podolany
Rataje
Solacz
Stare Miasto
Stare Winogrody
Starołęka-Minikowo-Marlewo
Stary Grunwald
Strzeszyn
Szczepankowo-Spławie-Krzesinki
Umultowo
Warszawskie-Pomet-Maltańskie
Wilda
Winiary
Wola
Zielony Dąbiec
Ławica
Św. Łazarz
Świerczewo
Żegrze

42 Rady Osiedli



- 1 → Grunwald Północ
- 2 → Stary Grunwald
- 3 → Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria
- 4 → Nowe Winogrody Północ
- 5 → Nowe Winogrody Wschód
- 6 → Nowe Winogrody Południe
- 7 → Jana III Sobieskiego i Marysieńki

Podział administracyjny Poznania

1 Podstawy prawne

Slajdy 5-8

2 Procedura „krok po kroku” i harmonogram

Slajdy 9-13

3 Zakres merytoryczny planu

Slajdy 14-29

4 Praca zespołu projektowego

Slajdy 30-39

5 Skutki uchwalenia planu

Slajdy 40-45

1

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.)

2

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

3

Ustawa o samorządzie gminnym,

4

Kodeks Postępowania Administracyjnego,

5

Uchwała Nr Rady Miasta Poznania z dnia r.
w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp „.....” w Poznaniu

STUDIUM – PLAN - DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ART. 9

ZAPIS STUDIUM

Polityka przestrzenna

Wiążące dla organów gminy

Nie jest aktem prawa

ART. 14

PLAN MIEJSCOWY

Określenie sposobów
zagospodarowania i zabudowy

Tekst i rysunek

Analiza zasadności przystąpienia
i stopnia zgodności ze studium

Nie zmienia wydanych
pozwoleń na budowę

Akt prawa miejscowego

ART. 61, 62, 65

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Brak planu

Możliwość zawieszenia
na 9 miesięcy

Analiza urbanistyczna

Konieczność spełnienia
warunków ustawowych

Wygasa po uchwaleniu planu

DOKUMENTY PLANISTYCZNE

MPU

WUJA

WNIOSEK O PLAN
LUB ZMIANĘ
PLANU/STUDIUM

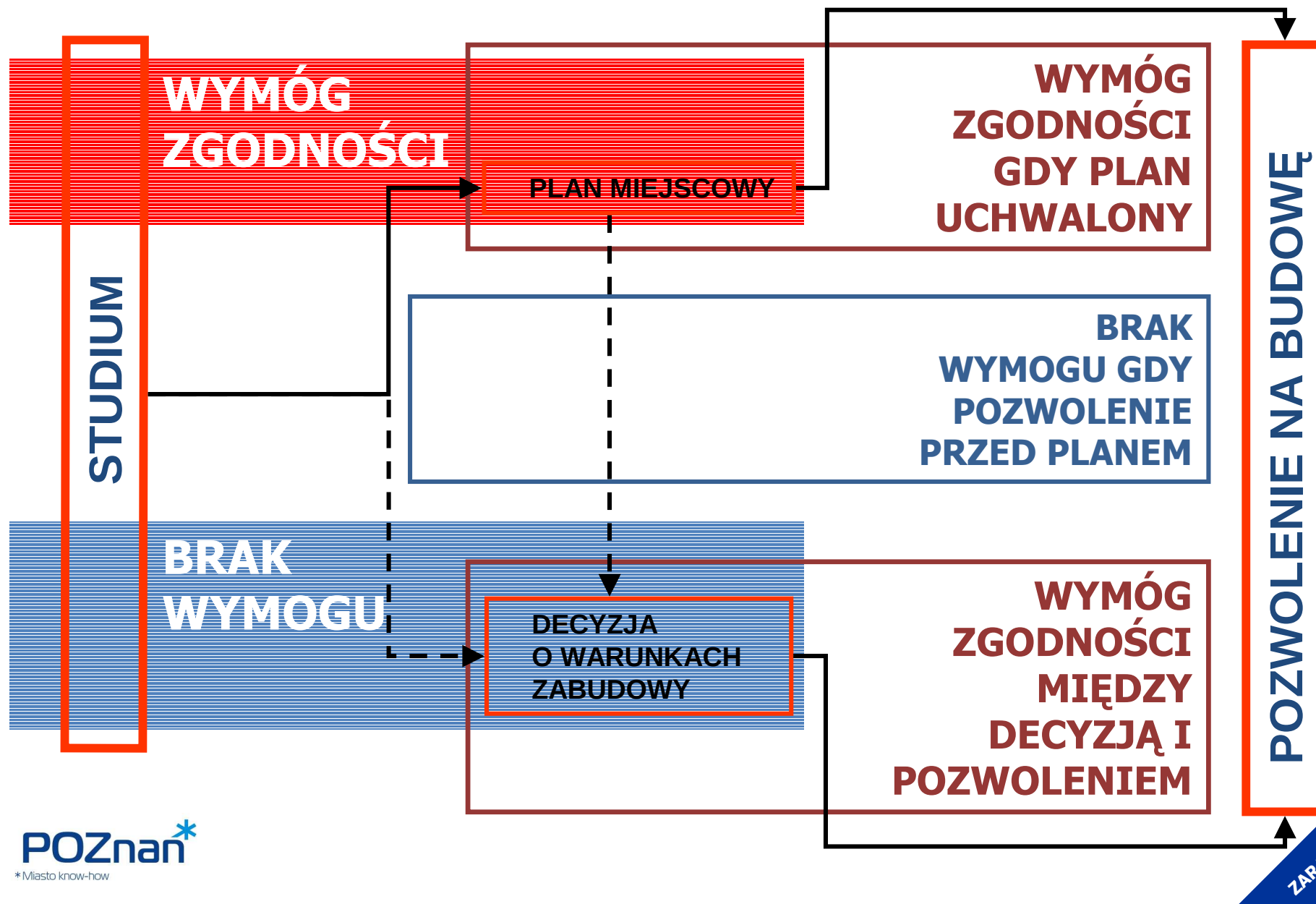
STUDIUM

PLAN MIEJSCOWY

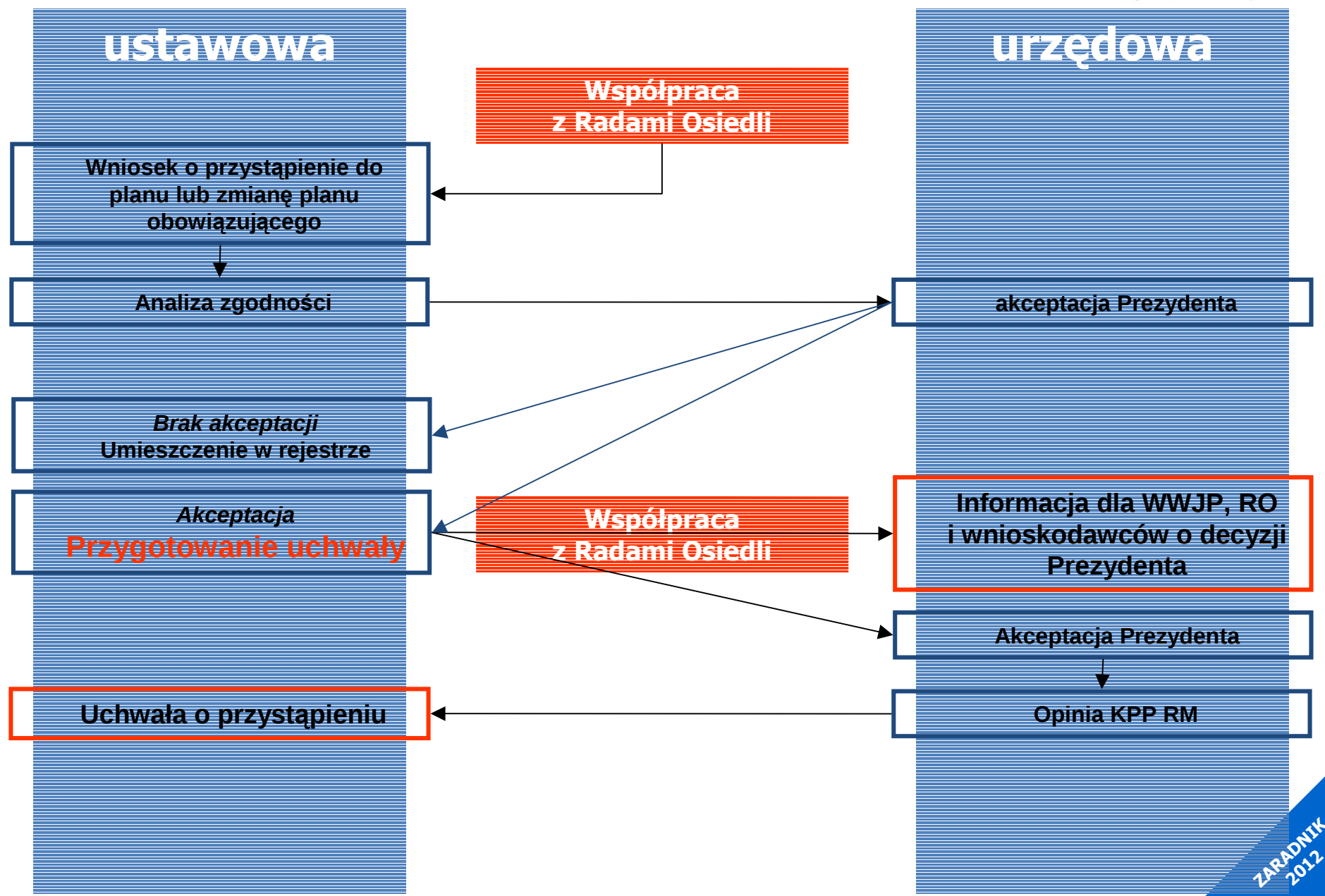
DECYZJA
O WARUNKACH
ZABUDOWY

ANALIZA
URBANISTYCZNA

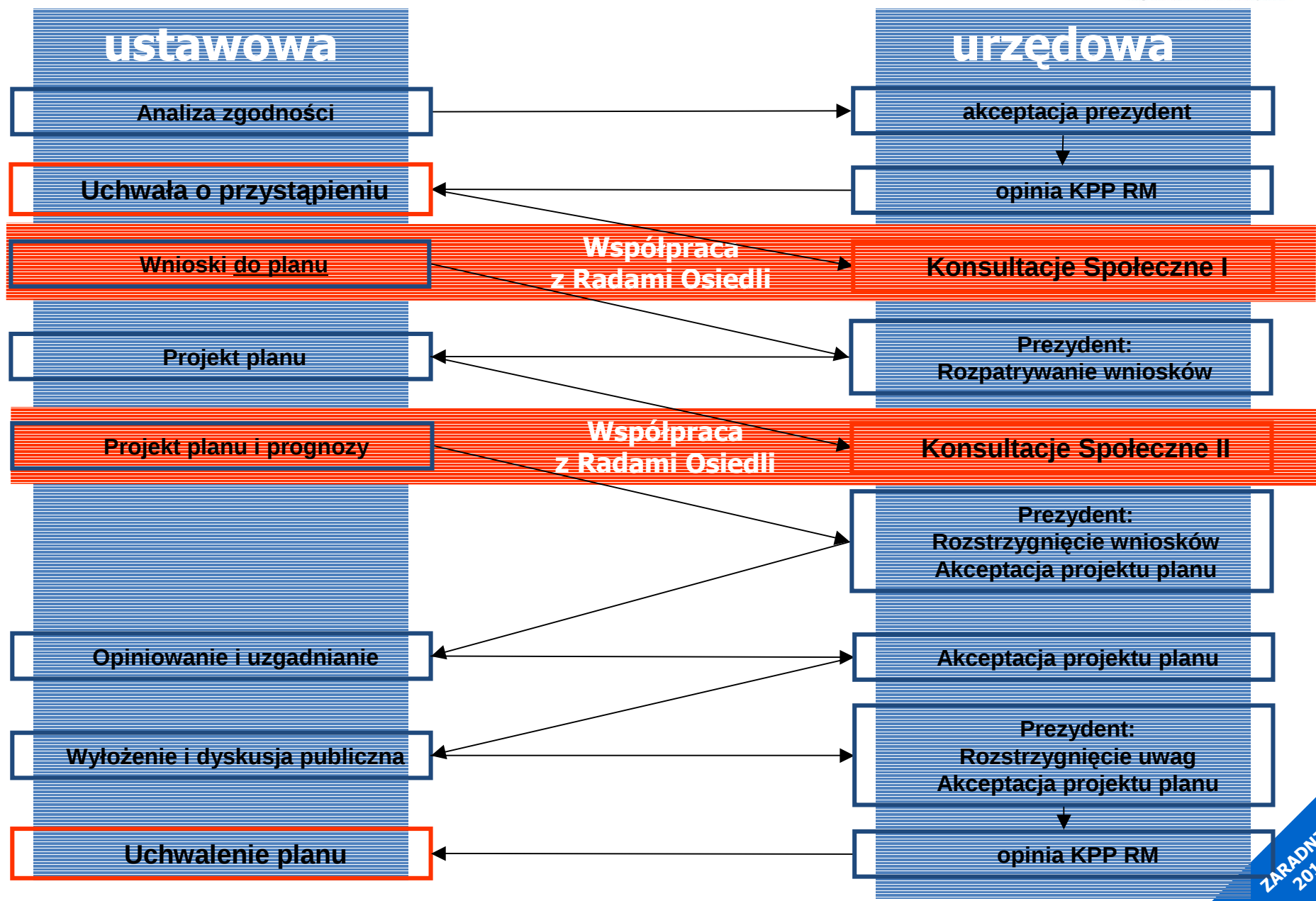
POZWOLENIE
NA BUDOWĘ



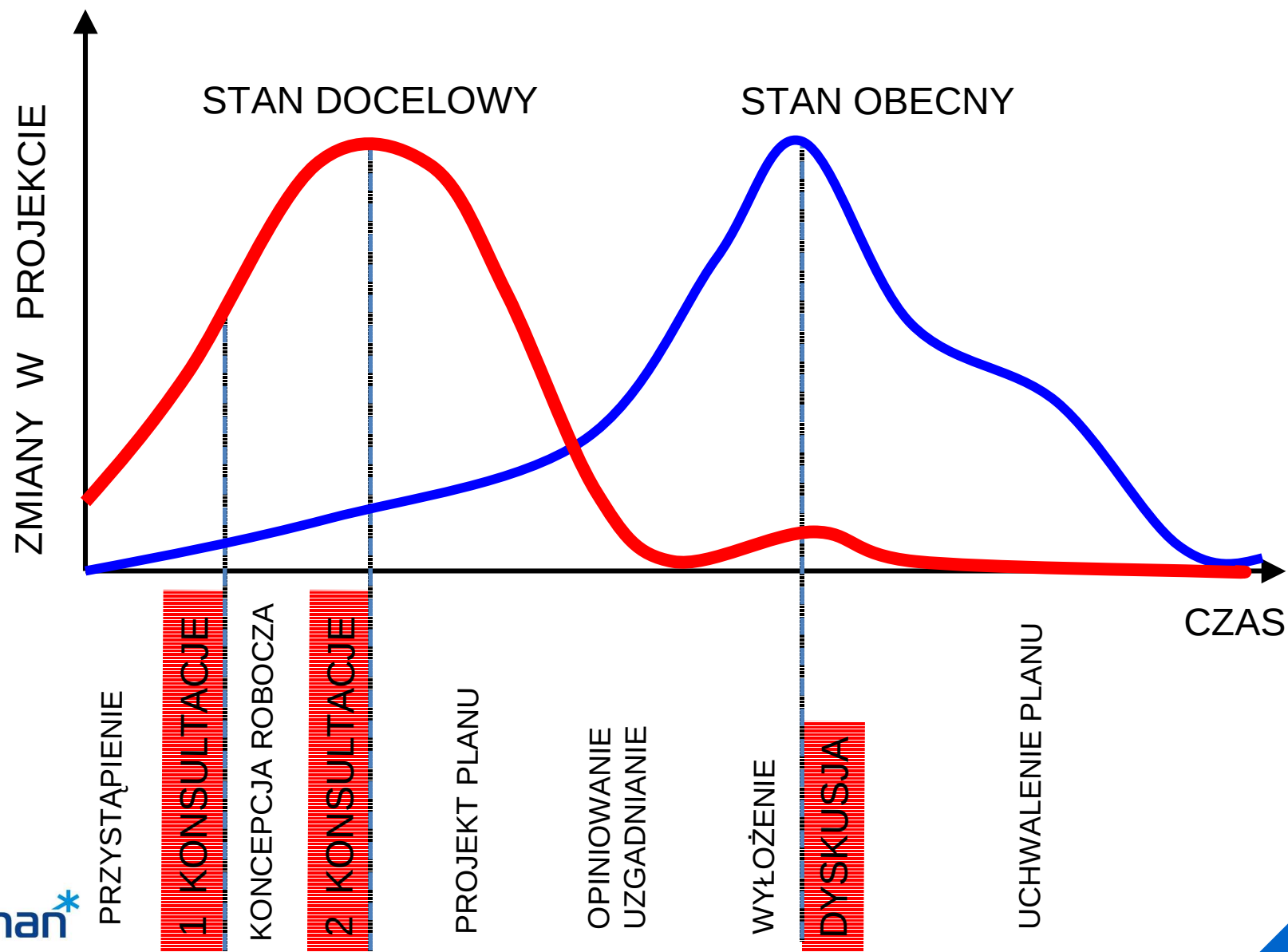
PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA PRZED PLANEM



PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA W CZASIE PRAC PLANISTYCZNYCH



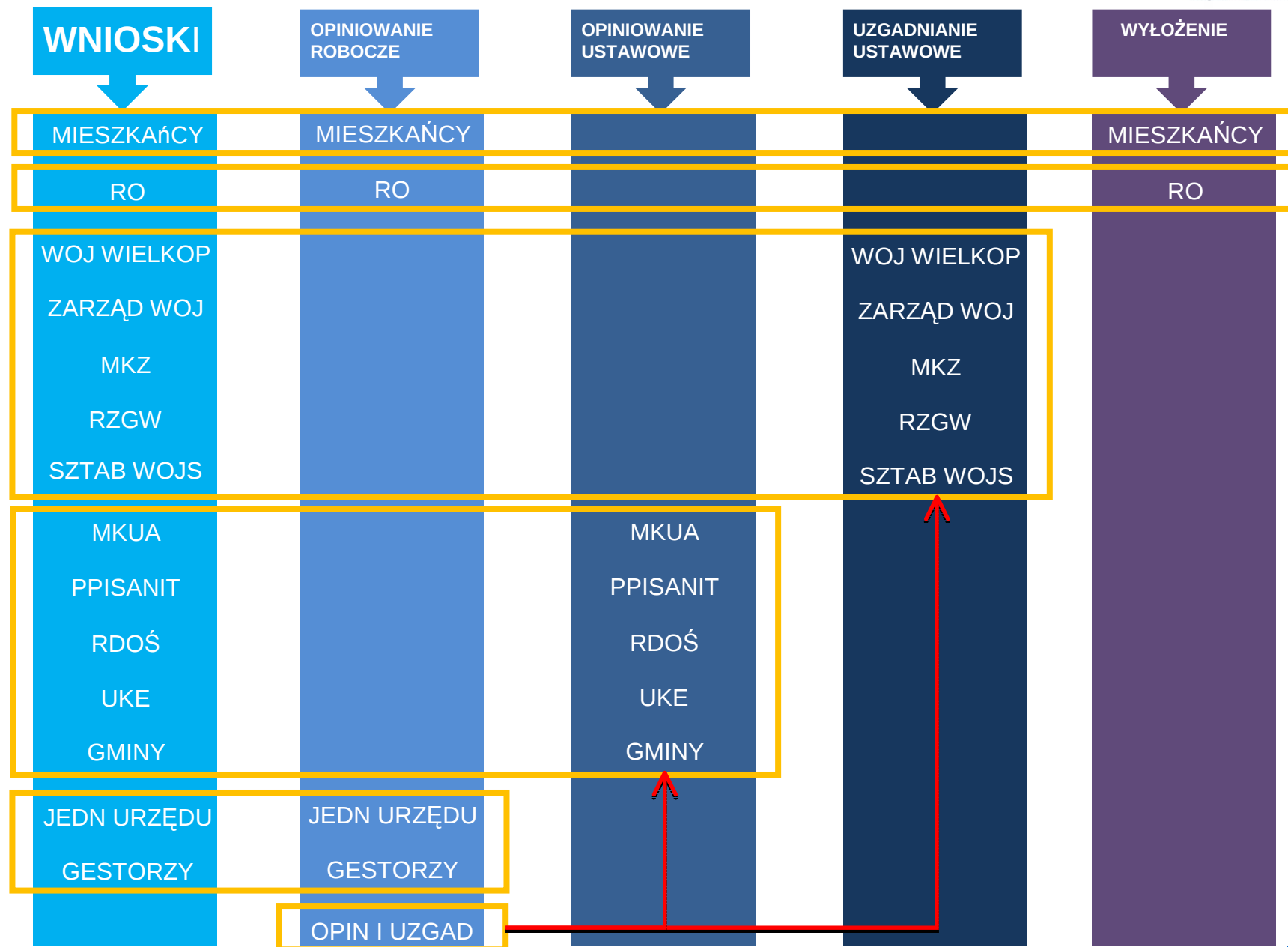
PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA W CZASIE PRAC PLANISTYCZNYCH



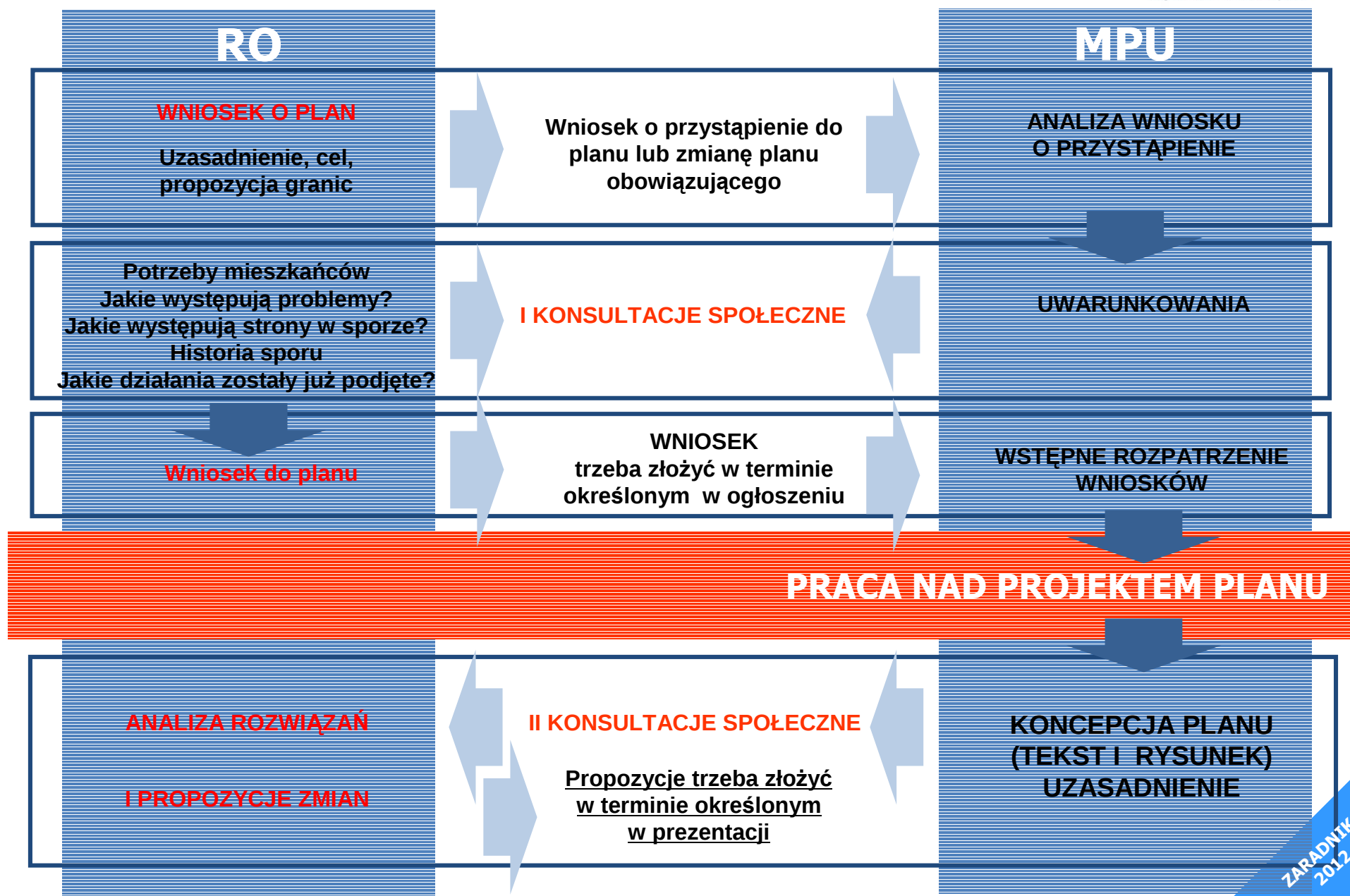
 Miejska Pracownia Urbanistyczna

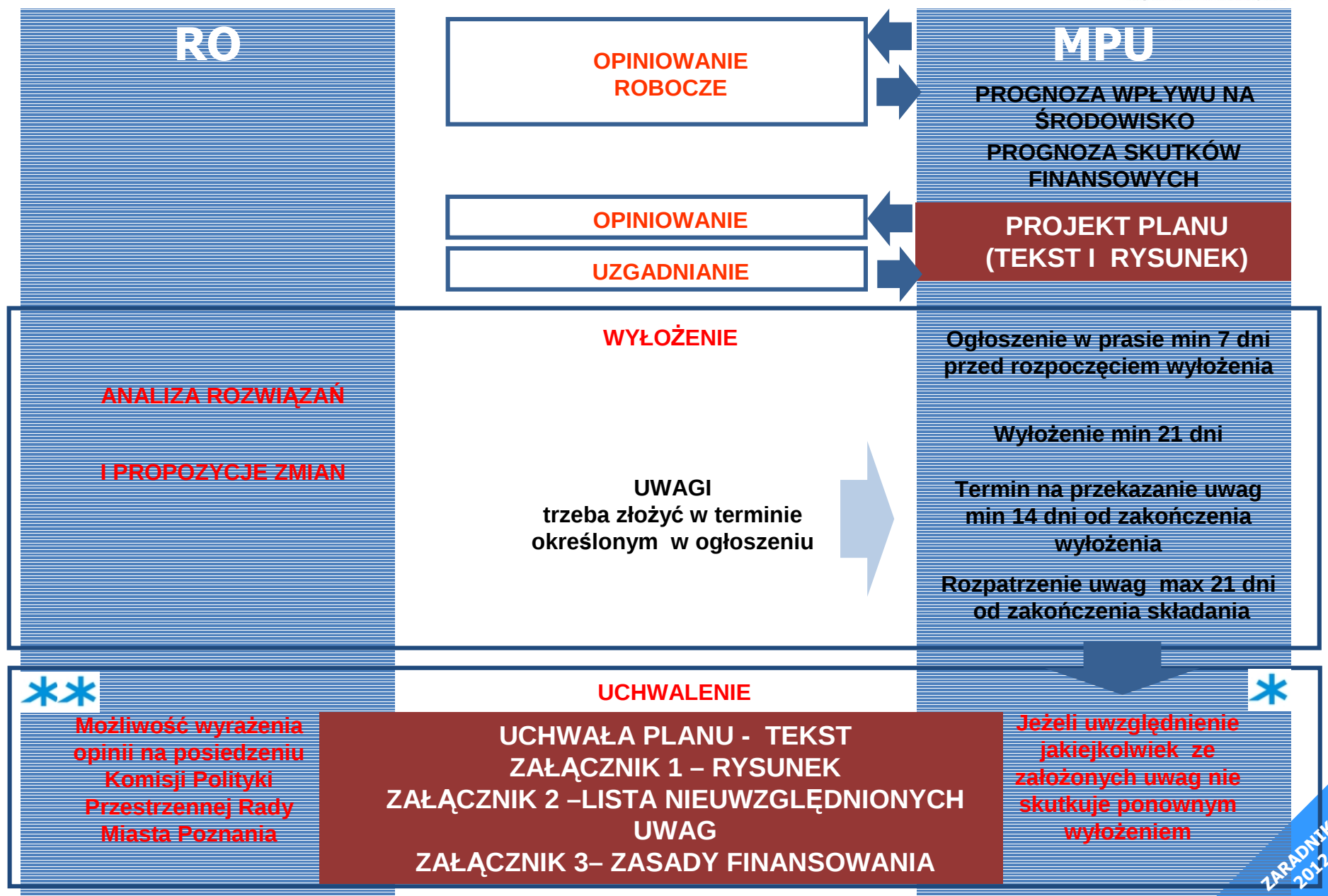


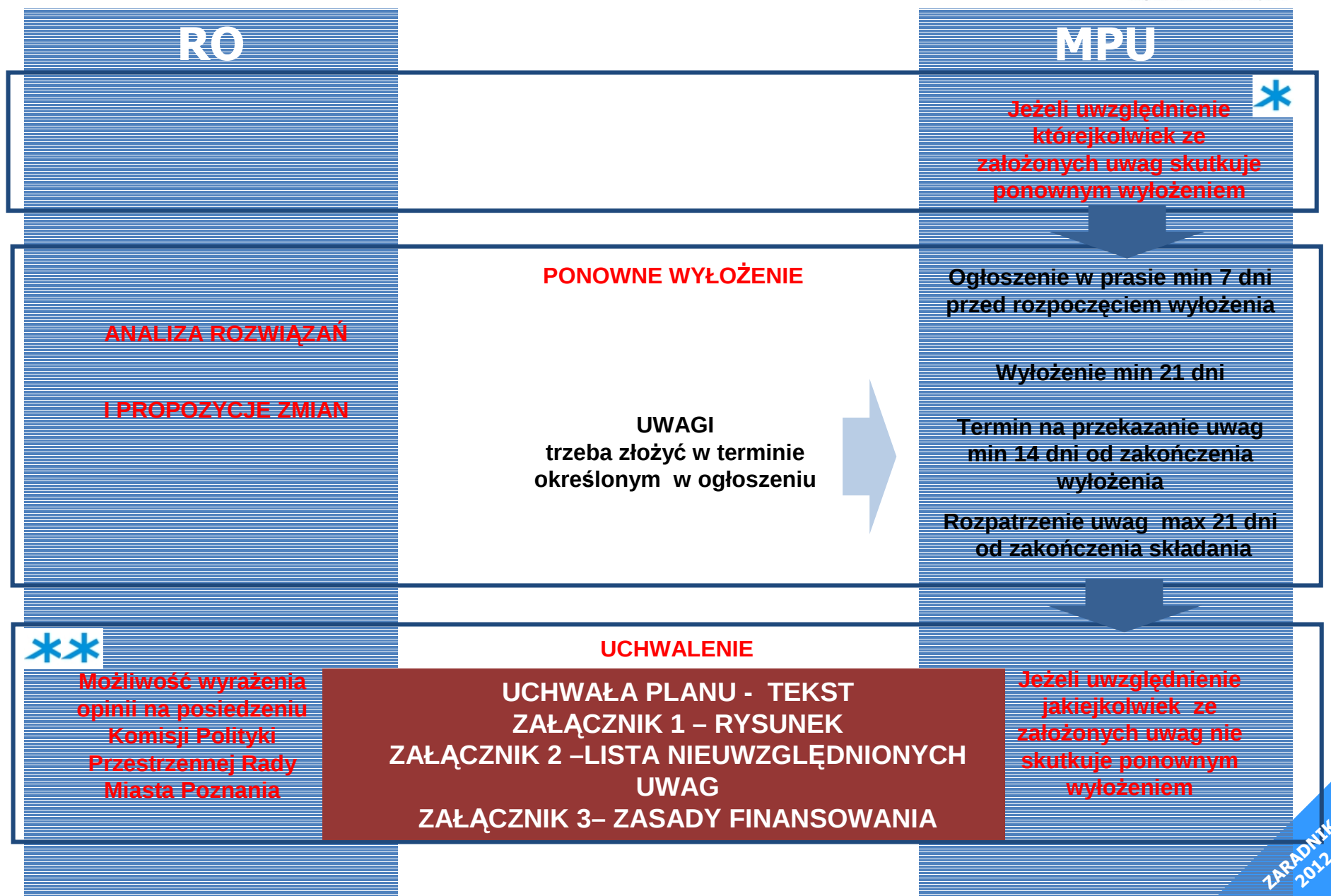
UCZESTNICY PROCESU

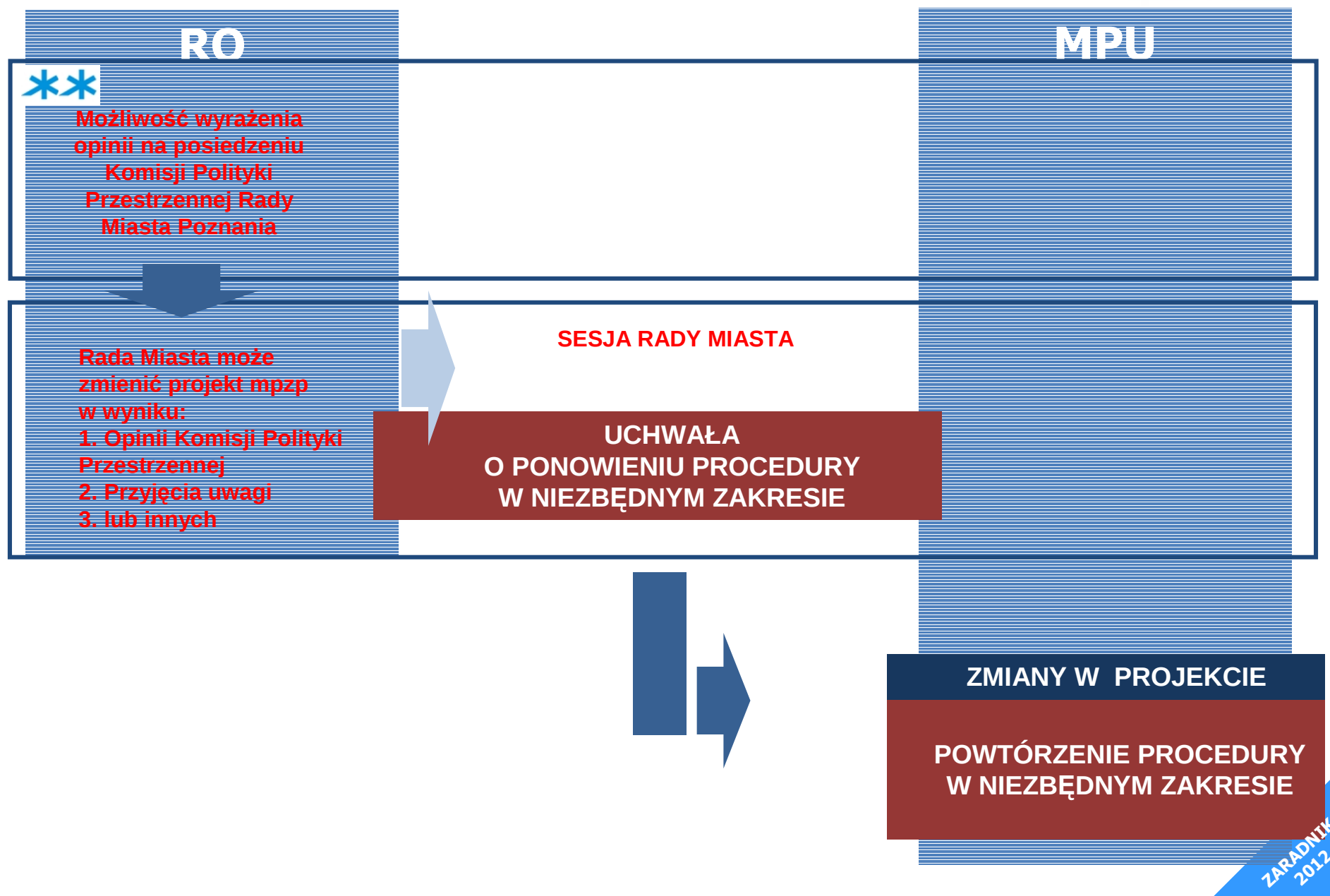


WSPÓŁPRACA Z RADAMI OSIEDLI









3A

Co w planie **jest obowiązkowe**



slajdy



3B

Co w planie **nie jest obowiązkowe**

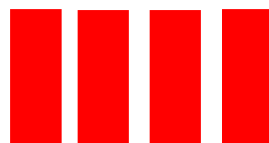


slajdy



3C

Czego w planie **być nie może**



slajdy



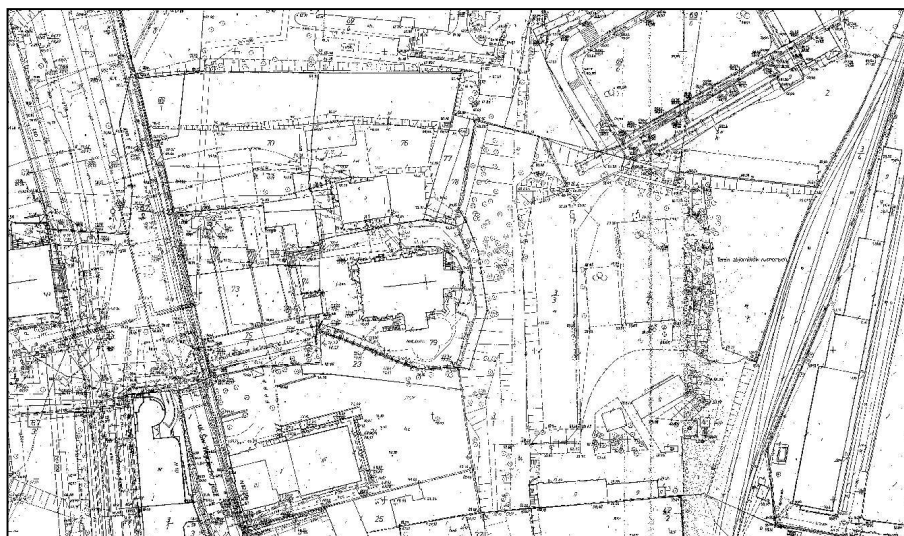
CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej;

W Poznaniu mapami zasadniczymi dysponuje Geopoz.

MPU uzyskuje mapy zasadnicze z GEOPOZU



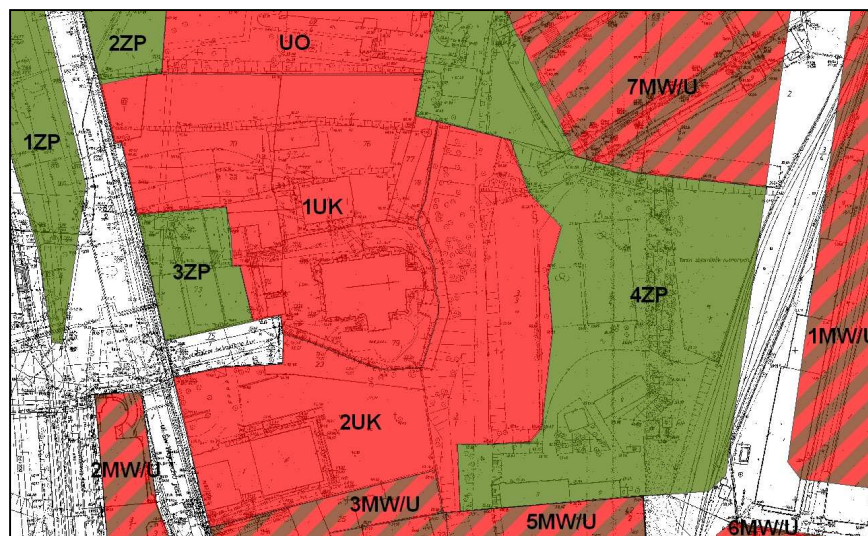
CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

UK zab. usług
sakralnych,
UO zab. usług
oświaty,
MW/U zab. mieszk.
wielorodzinna lub usługowa,
ZP ter. zieleni urządzonej,
KD-Z, KD-L, KD-D,
KD-Dx tereny komunik.
dróg publiczn.
KDW tereny komunik.
dróg wewnętrznych.



CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

 akcent urbanistyczny

 akcent architektoniczny

 obiekt małej architektury lub pomnik

 strefa akcentu urbanistycznego

 podcienia

 dominanta przestrzenna

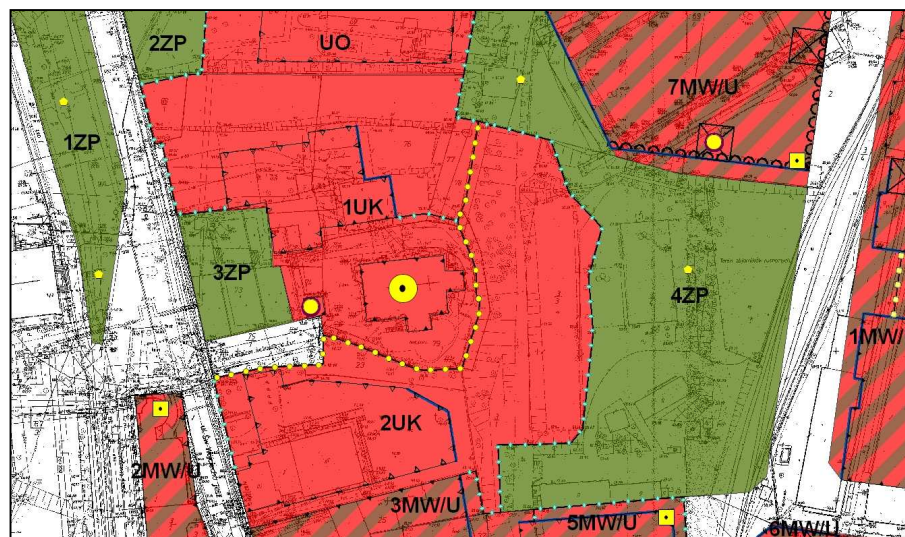
 przejścia bramowe

 mury chronione planem

 uzupełnienie murów chronionych planem

 ogrodzenia wymagane planem

 eksponowane krawędzie



CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

●●●● orientacyjna lokalizacja szpaleru drzew

 strefa wspólnego użytkowania

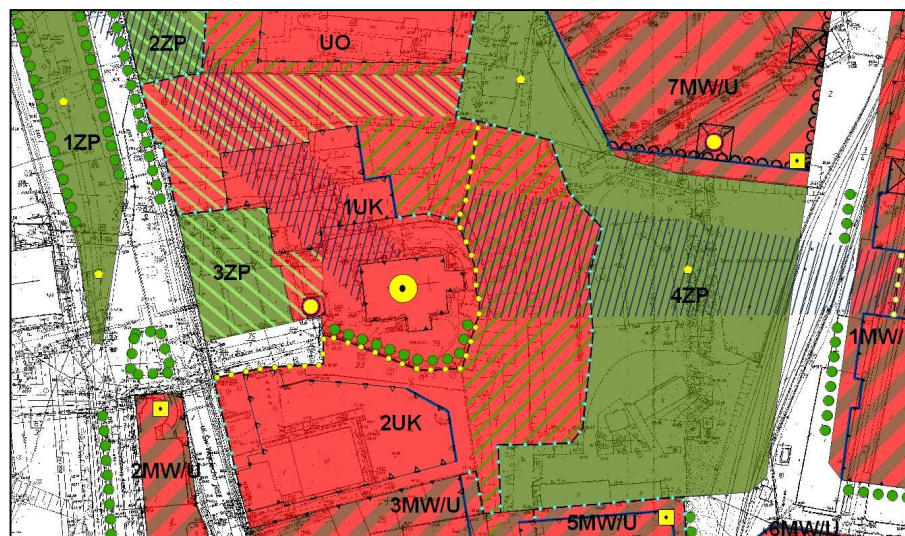
 strefa ochrony widoku

 strefa zieleni niskiej

 strefa zieleni wysokiej

 strefa parkingu w zieleni niskiej

 strefa wycofania ostatniej kondygnacji



CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

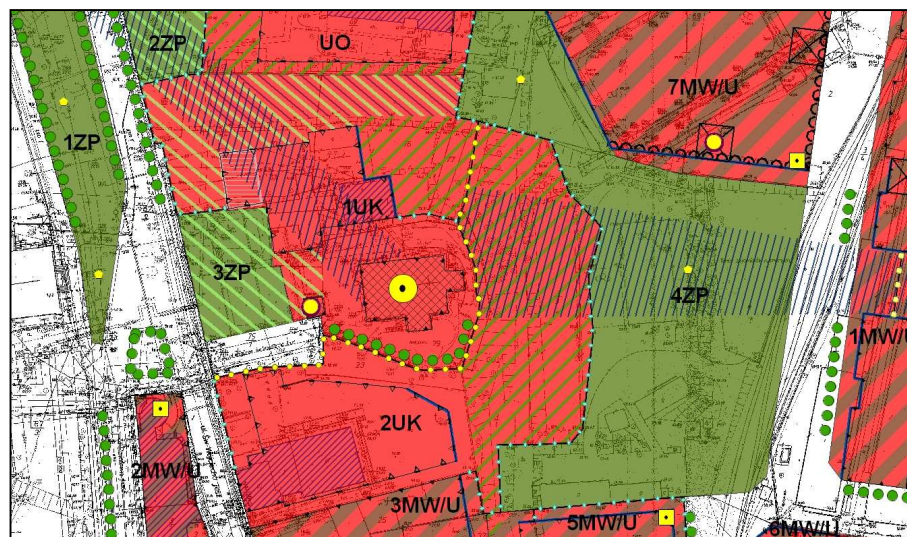
USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

 budynki wpisane do rejestru zabytków

 budynki chronione planem

 budynek dawnego probostwa



CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

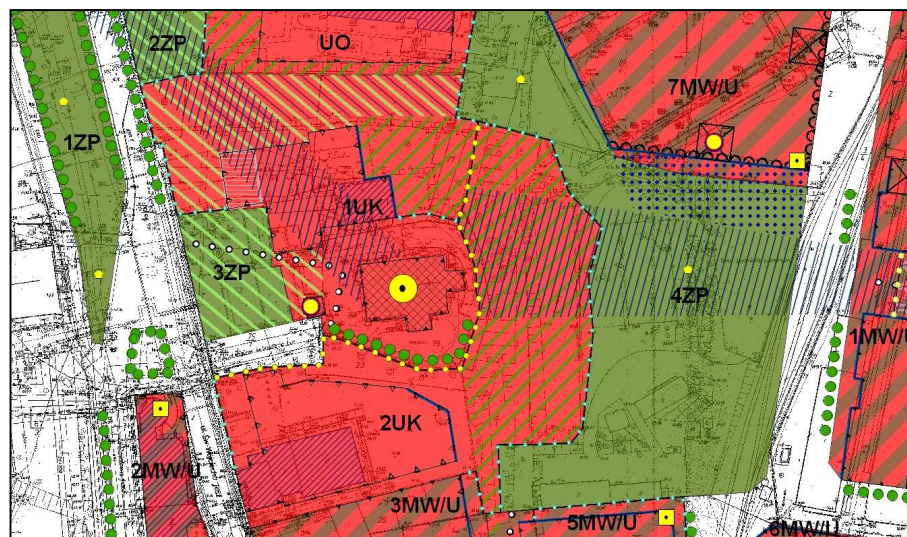


strefa wspólnego użytkowania

o o o o ścieżki piesze



strefa lokalizacji ogródków gastronomicznych



CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

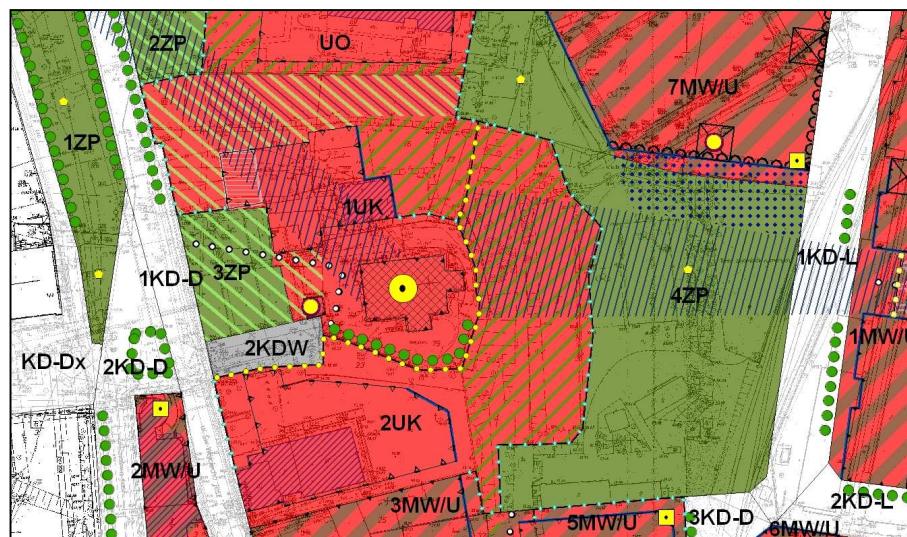
FRAGMENT TEKSTU PLANU

1. lokalizację zabudowy śródmiejskiej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
2. udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu nie mniejszy niż:
 - nie mniejszy niż 25%, na terenie **1UK**,
 - nie mniejszy niż 40%, na terenie **2UK**;
3. powierzchnię zabudowy:
 - nie większą niż 25% powierzchni terenu **1UK**,
 - nie większą niż 50% powierzchni terenu **2UK**;
4. wysokość budynków, z wyłączeniem § 6: pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. a, pkt 4:
 - na terenie **1UK**, nie większą niż 4,5 m,
 - do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji w dachu stromym lecz nie więcej niż 11,0 m na terenie **2UK**,
 - garaży nie większą niż 4,5 m;
5. geometrię dachów stromych o kącie pochylenia połąci dachowych od 30° do 70°, z wyłączeniem § 6: pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. a, pkt 4;
6. nakaz stosowania,
 - dachówki ceramicznej z palety barw „czerwonej” lub blachy miedzianej jako pokrycia stromych połąci dachów,
 - wykończenia elewacji budynku tynkiem lub trwałymi materiałami elewacyjnymi w kolorze z jasnej palety barw: „białej” lub „beżowej”;
7. lokalizację ogrodzeń o wysokości do 2,0 m w miejscach wskazanych na rysunku planu;
8. na terenie **1UK** zagospodarowanie zielenią niską w formie kaskadowo ukształtowanych trawników, uzupełnionych rabatami kwiatowymi lub krzewami do wysokości 1,5 m, z wydzieloną ścieżką pieszą o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, powiązaną ze ścieżką na terenie **3ZP**, zgodnie z rysunkiem planu;
9. na terenach **1UK** i **2UK** nasadzenia drzew w strefie zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu;
10. zakaz lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu;
11. zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 ust.1 pkt 6 i 7;
12. dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub poprzez drogi wewnętrzne;
13. powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 1000 m²;

CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;



CO W PLANIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

CO W PLANIE NIE JEST OBOWIĄZKOWE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- 1) Granice scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) Granice rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- 3) Granice terenów do przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) Granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 8;
- 4a) Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) Granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) Granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) Granice sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 10) Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

CZEGO W PLANIE BYĆ NIE MOŻE

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA

terminu likwidacji istniejącego zagospodarowania

zapisów dotyczących terenów poza granicami planu

W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

zapisów dotyczących organizacji ruchu

zasad użytkowania np. zapisów o służebności przejazdu

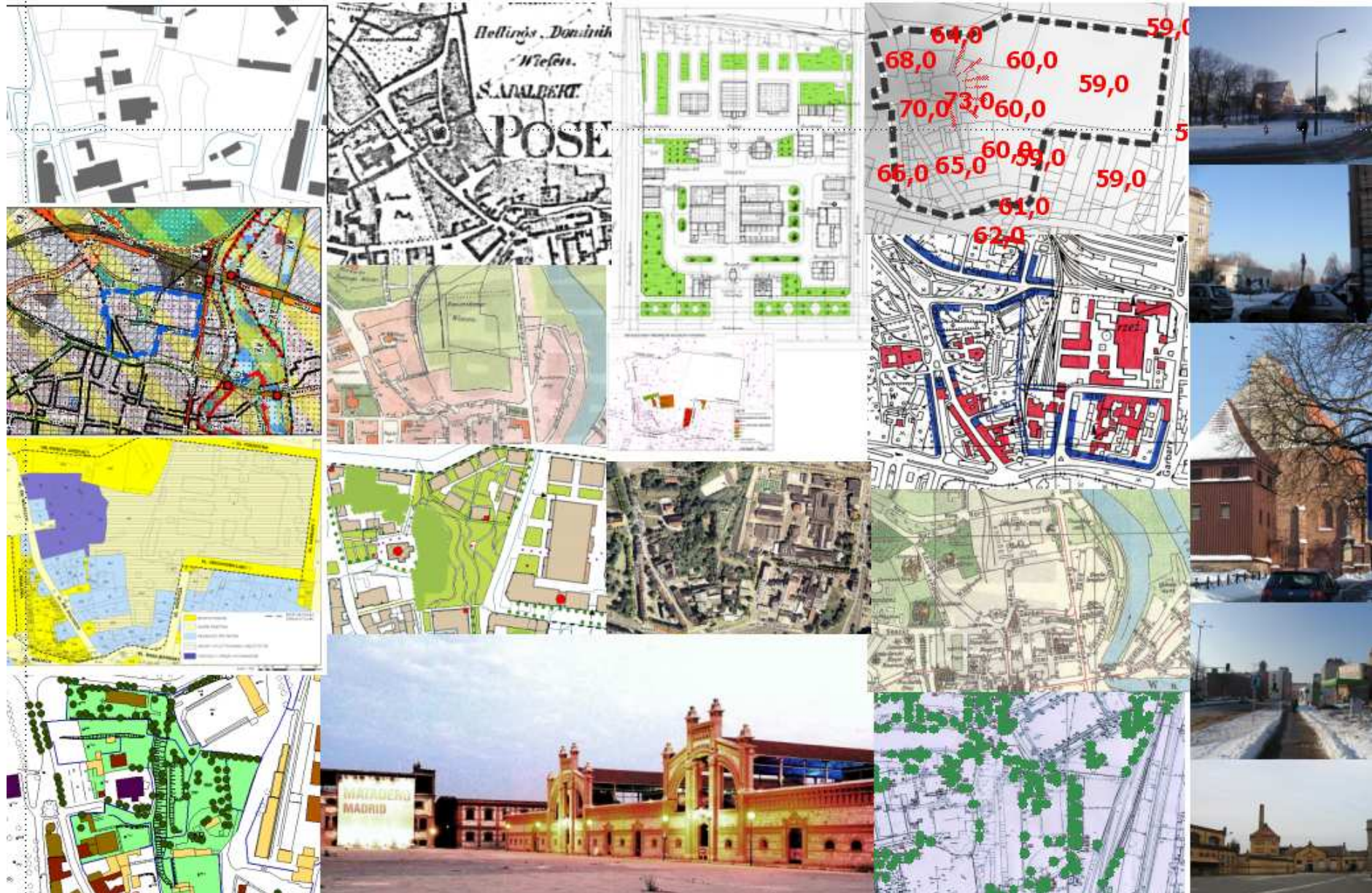
harmonogramu realizacji inwestycji publicznych

wymogu remontu ulic

szczegółów zagospodarowania terenów publicznych

ZASAD I TERMINÓW WYPŁACANIA ODSZKODOWAŃ

PROPOZYCJI PODZIAŁÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

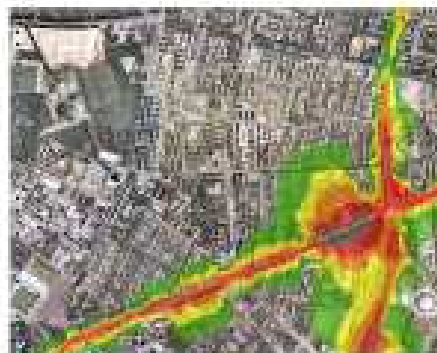






PRACA ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

ANALIZY INFRASTRUKTURALNE



Legenda
inleayjra_h_sam_LDWN
Layr
00-0000
00-0000
00-0000
00-0000
00-0000





2012

PRACA ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

ANALIZY FINANSOWE

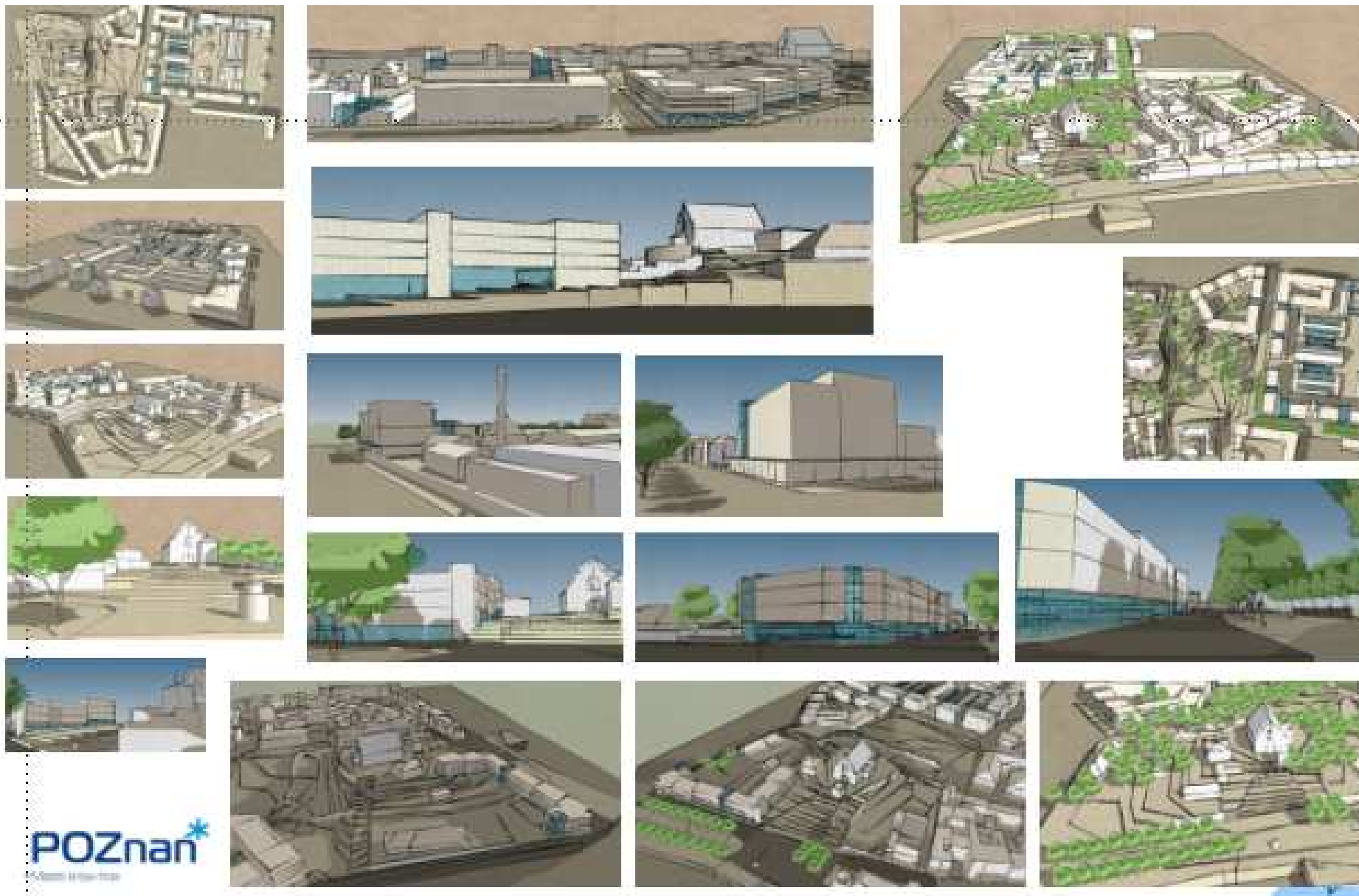
Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie.

		Wartość	prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
		[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty i efekty												
zwiększenie podatku	obrót gruntami	+199.400			+49.400	+50.000	+ 50.000	+50.000				
zwiększenie podatku	grunty	+137.700		+30.000	+80.000	+137.700	+137.700	+137.700	+137.700	+137.700	+137.700	+137.700
zwiększenie podatku	budynki	+627.300			+25.000	+125.000	+250.000	+375.000	+423.500	+627.300	+627.300	+627.300
sprzedaż nieruchomości	grunty komunalne	+28.896.000	+18.896.000	+10.000.000								
opłaty adiacencka	podziały	+6.136.200		+636.200	+1.500.000	+2.000.000	+2.000.000					
opłata adiacencka	infrastruktura	+1.461.000				+461.000	+500.000	+500.000				
budowa dróg	drogi publiczne	-29.208.000			-9.208.000	-10.000.000	-10.000.000					
urządzenie zieleni	infrastruktura komunalna	-3.615.000			-615.000	-1.500.000	-1.500.000					
konserwacja zieleni	infrastruktura komunalna	-156.000				-50.000	-120.000	-156.000	-156.000	-156.000	-156.000	-156.000
RAZEM			+18.896.000	+10.666.200	-8.168.600	-8.776.300	-8.682.300	+906.700	+405.200	+609.000	+609.000	+609.000
stopa dyskontowa			0,08									
NPV			+ 9.512.316									

PRACA ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

WIZUALIZACJE



PRACA ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

PROGNOZA **ODDZIAŁYWANIA** NA ŚRODOWISKO

ART.57 UST1 PKT2 Ustawy z dnia 3 października 2008r. O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa i ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

1

zawartość, cele dokumentu oraz powiązania z innymi dokumentami,

2

metodologia opracowania,

3

metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,

4

informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,

5

streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;

PRACA ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

PROGNOZA **ODDZIAŁYWANIA** NA ŚRODOWISKO

ART.57 UST1 PKT2 Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa i ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

OKREŚLA, ANALIZUJE, OCENIA

istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,

stan środowiska na obszarach objętych **przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**,

istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały **uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**,

przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz **pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000** oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

PRZEDSTAWIA

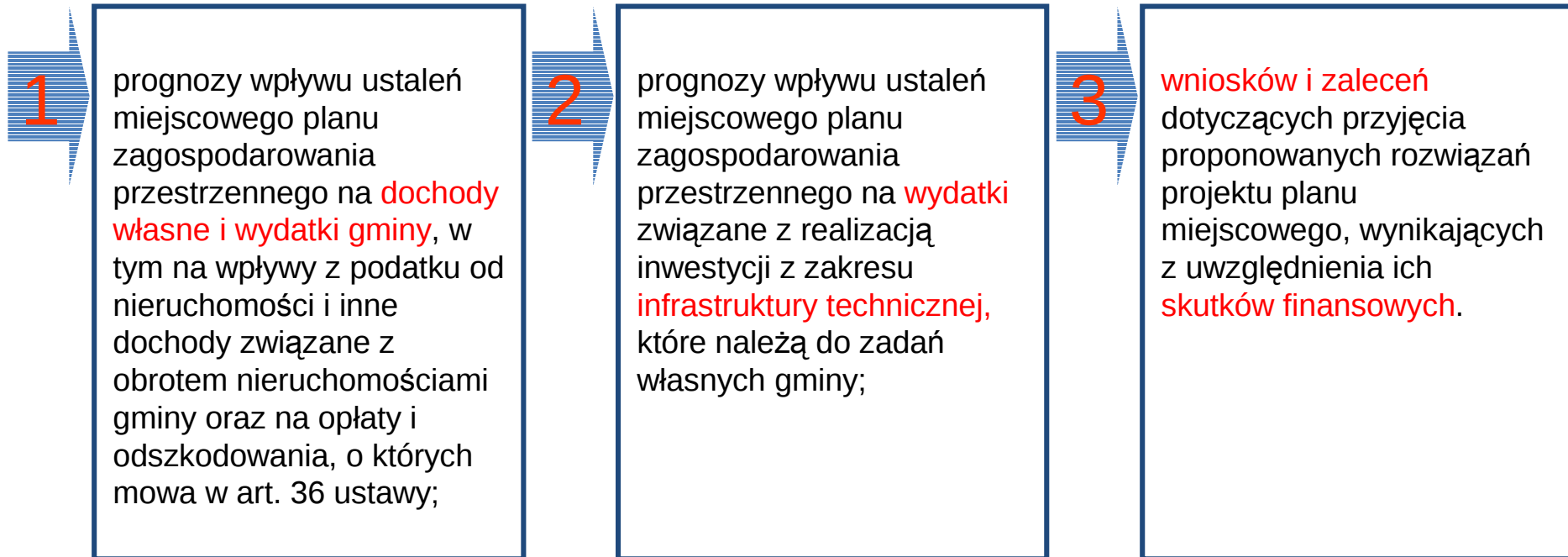
rozwiązania mające na celu **zapobieganie, ograniczanie lub kompensację** przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,

biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - **rozwiązania alternatywne** do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie **wraz z uzasadnieniem ich wyboru** oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru **albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych**, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

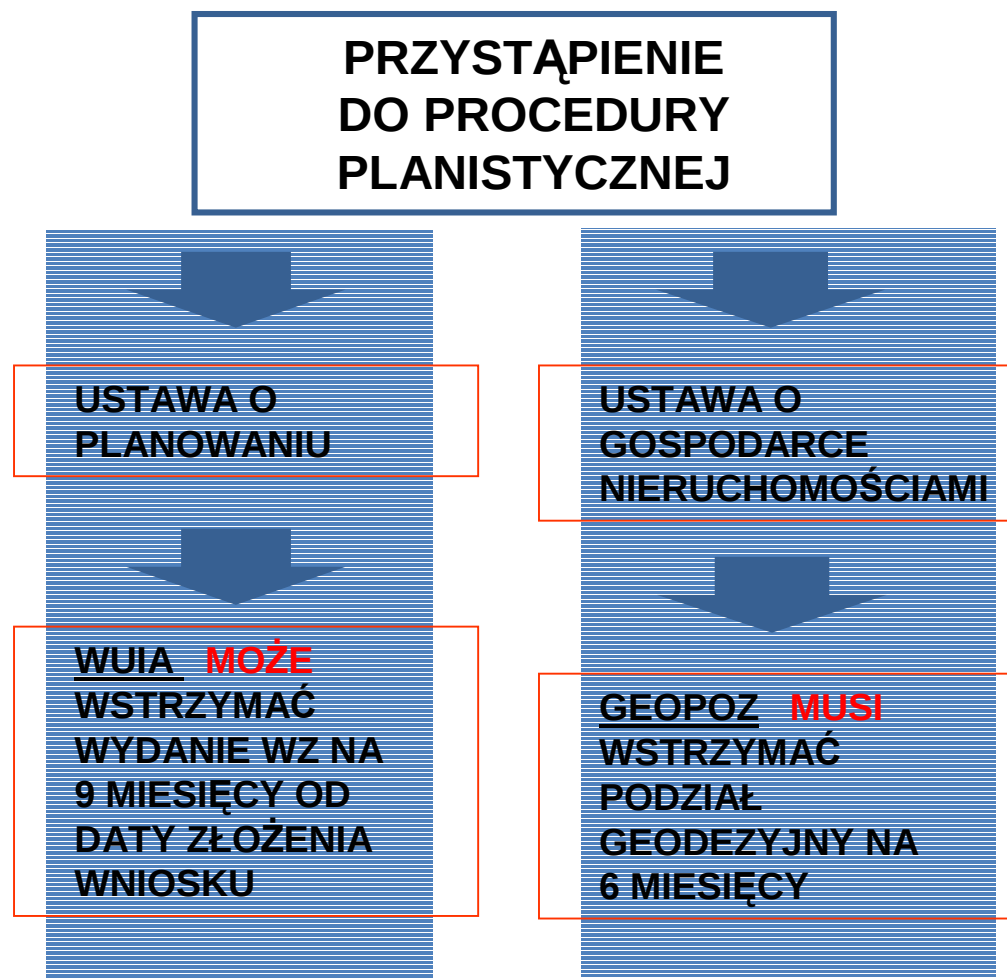
PRACA ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

PROGNOZA **FINANSOWA**

§ 11. Rozporządzenie **MINISTRA INFRASTRUKTURY** w sprawie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.)



SKUTKI **PRZYSTĄPIENIA** DO SPORZĄDZENIA PLANU



SKUTKI UCHWALENIA PLANU

**UCHWALENIE
UPRAWOMOCNIENIE
MPZP**

**UTRZYMANIE STANU
ISTNIEJĄCEGO**

**ZMIANY
KORZYSTANIA Z
NIERUCHOMOŚCI**

**OBOWIĄZKI
WŁAŚCICIELA**

WYŁĄCZNIE
W PRZYPADKU ZBYCIA
NIERUCHOMOŚĆ PRZEZ
WŁAŚCICIELA

**PODATEK
% WZROSTU
WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI**

**ZWIĘKSZENIE
WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI**

**OBNIŻENIE
WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI**

**OBOWIĄZKI
GMINY**

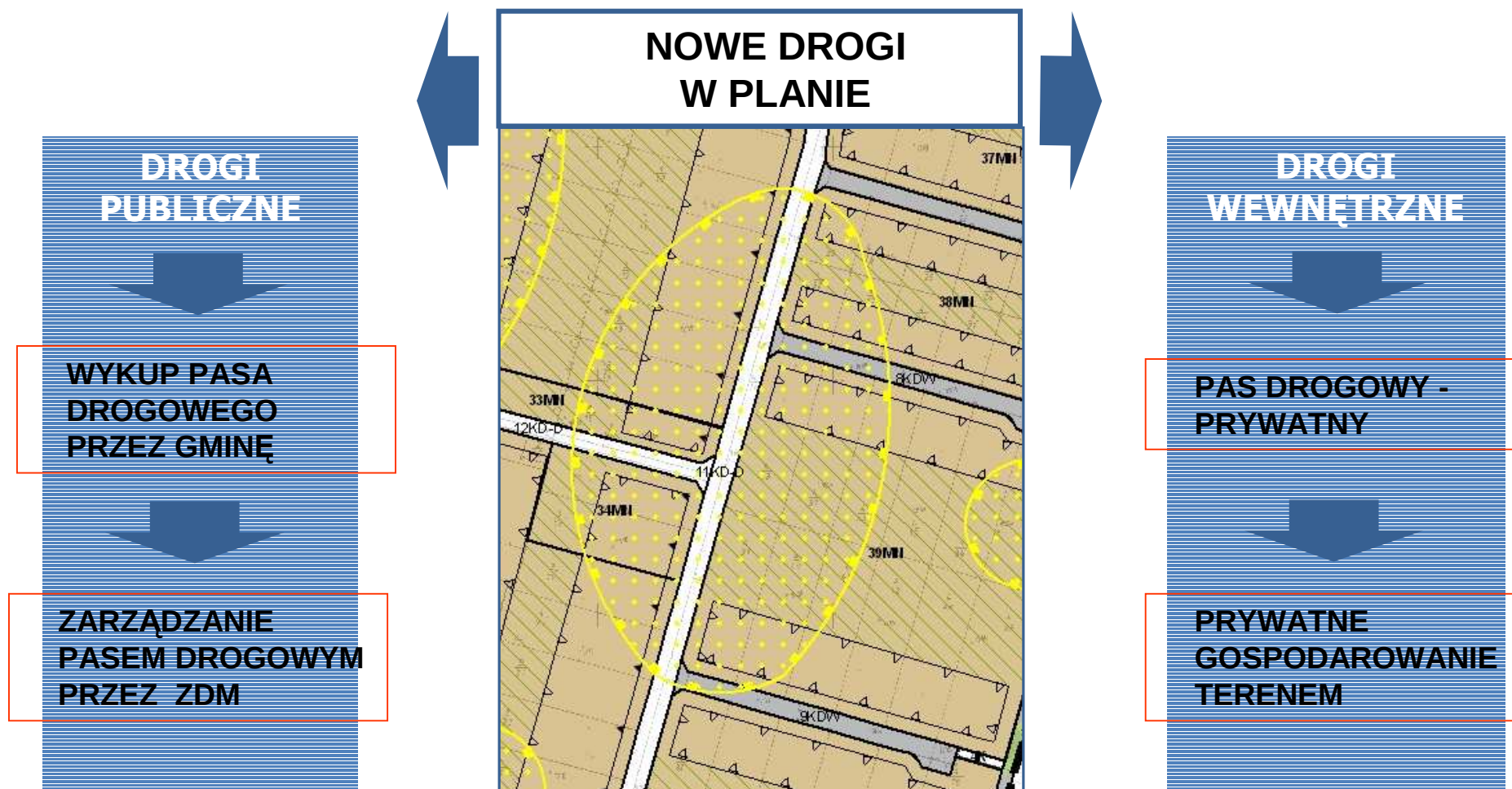
**GMINA WYPŁACA
ODSZKODOWANIA
(NA WNIOSEK WŁAŚCICIELA)**

**WYKUP
NIERUCHOMOŚCI
PRZEZ GMINĘ**

ALBO

**WYMIANA
GRUNTÓW Z GMINĄ**

SKUTKI UCHWALENIA PLANU



SKUTKI UCHWALENIA PLANU

UCHWALENIE
UPRAWOMOCNIENIE
MPZP



POZWOLENIE NA BUDOWĘ
UTRZYMUJE



DECYZJA O WARUNKACH
ZABUDOWY
UCHYLA



SKUTKIEM PLANU NIE JEST
JEGO **REALIZACJA**

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu

ul. Bolesława Prusa 3

tel. (061) 8455-000 (sekretariat)

www.mpu.pl

* Dziękujemy