

NOTATKA DOTYCZĄCA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU „WĘZEŁ GÓRCZYN” W POZNANIU.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Węzeł Górczyn” w Poznaniu znajduje się w południowo-zachodniej części miasta Poznania, w rejonie ulicy Głogowskiej i stacji kolejowej Poznań Górczyn, w zasięgu m.in. ulic Rakoniewickiej, Węglowej i Górniczej, a jego granice obejmują obszar o powierzchni ok. 33 ha.

Na większej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „III RAMA KOMUNIKACYJNA odcinek południowo-zachodni” w Poznaniu (uchwała Nr XXXIV/336/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 marca 2008 r.). W obowiązującym planie wyznaczono przebieg projektowanej III ramy komunikacyjnej, jednak zapisy tego planu nie przewidywały możliwości tymczasowego zagospodarowania (np. jako parkingi) terenów rezerwowanych pod budowę ww. trasy. Opracowanie nowego planu ma na celu umożliwić lokalizację tymczasowych parkingów typu Park&Ride na tym terenie – bezpośrednio przy pętli tramwajowej Górczyn, ułatwiając funkcjonowanie przesiadkowego węzła komunikacji miejskiej. Ponadto nowy plan ma na celu także m.in. lokalizację stałego (docelowego) parkingu Park&Ride przed torami kolejowymi (przy przejściu podziemnym), uregulowanie sytuacji terenów przy ulicy Węglowej (dotąd wyłączonych z zabudowy), zapewnienie dojazdu do nieruchomości przy ulicy Rakoniewickiej, weryfikację obecnych linii rozgraniczających po budowie nowego wiaduktu na podstawie decyzji z 2012 r. oraz objęcie planem rejonu ulicy Karpickiej.

Oprócz dopuszczenia tymczasowej lokalizacji parkingu Park&Ride na terenie rezerwowanym pod budowę III ramy komunikacyjnej, projekt planu miejscowego wyznacza teren ktp pod lokalizację docelowego parkingu Park&Ride na południe od torów kolejowych, dostępnego dla kierowców bez konieczności przejazdu przez Wiadukt Kosynierów Górczyńskich. Na tym terenie projekt planu miejscowego dopuszcza również lokalizację niewielkiego (do 150 m² pow. zabudowy) budynku dla potrzeb obsługi parkingu i towarzyszących funkcji handlowo-usługowych, usytuowanego bezpośrednio przy zejściu do przejścia podziemnego, tj. w atrakcyjnej lokalizacji dla osób przesiadających z samochodu/roweru do tramwaju.

Obok dominujących terenów komunikacyjnych, projekt planu miejscowego wyznacza także tereny zabudowy usługowej w rejonie ulicy Węglowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w rejonie ulicy Karpickiej, jak również inne tereny zabudowy, mniejsze obszarowo. W zakresie podstawowych parametrów zabudowy projekt planu miejscowego określa:

- ✓ powierzchnię zabudowy – na terenach 1U, 3U, 4U i 6U nie większą niż 40% pow. działki budowlanej, na terenie 2U nie większą niż 60% pow. działki budowlanej, na terenie 5U nie większą niż 50% pow. działki budowlanej, na terenach MN/U nie większą niż 35% dla zabudowy wolno stojącej i 40% dla zabudowy bliźniaczej;
- ✓ powierzchnię biologicznie czynną – na terenach U nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, na terenach MN/U nie mniejszą niż 30% dla zabudowy wolno stojącej i 20% dla zabudowy bliźniaczej;
- ✓ wysokość budynków – na terenach 1U, 2U i 4U nie większą niż 20 m i 5 kondygnacji nadziemnych, na terenach 3U, 5U, 6U, 2MN/U i 3MN/U nie większą niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, na terenie 1MN/U nie większą niż 8,5 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- ✓ dachy dowolne, a na terenie 1MN/U płaskie.

Projekt planu miejscowego wprowadza zakaz lokalizacji stacji paliw na terenach MN/U, jak również na terenach 3U, 5U i 6U, sąsiadujących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową. Dodatkowo na terenach 3U i 6U projekt planu miejscowego wprowadzenie ograniczenie powierzchni sprzedaży do 100m² w jednym budynku.

Projekt planu miejscowego wyznacza ponadto cztery tereny zieleni urządzonej, w tym teren 3ZP umożliwiający adaptację dawnego schronu, natomiast przy ulicy Czechosłowackiej projekt planu wyznacza teren ogrodów działkowych (obecnie ROD im. Kopernika).