

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu

II konsultacje społeczne

Poznań, 19 listopada 2018 r.

Zespół projektowy:
mgr inż. arch. Adam Kijowski
mgr inż. arch. Katarzyna Janicka
mgr inż. Joanna Woźniak – koordynator ZT

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – podstawy prawne

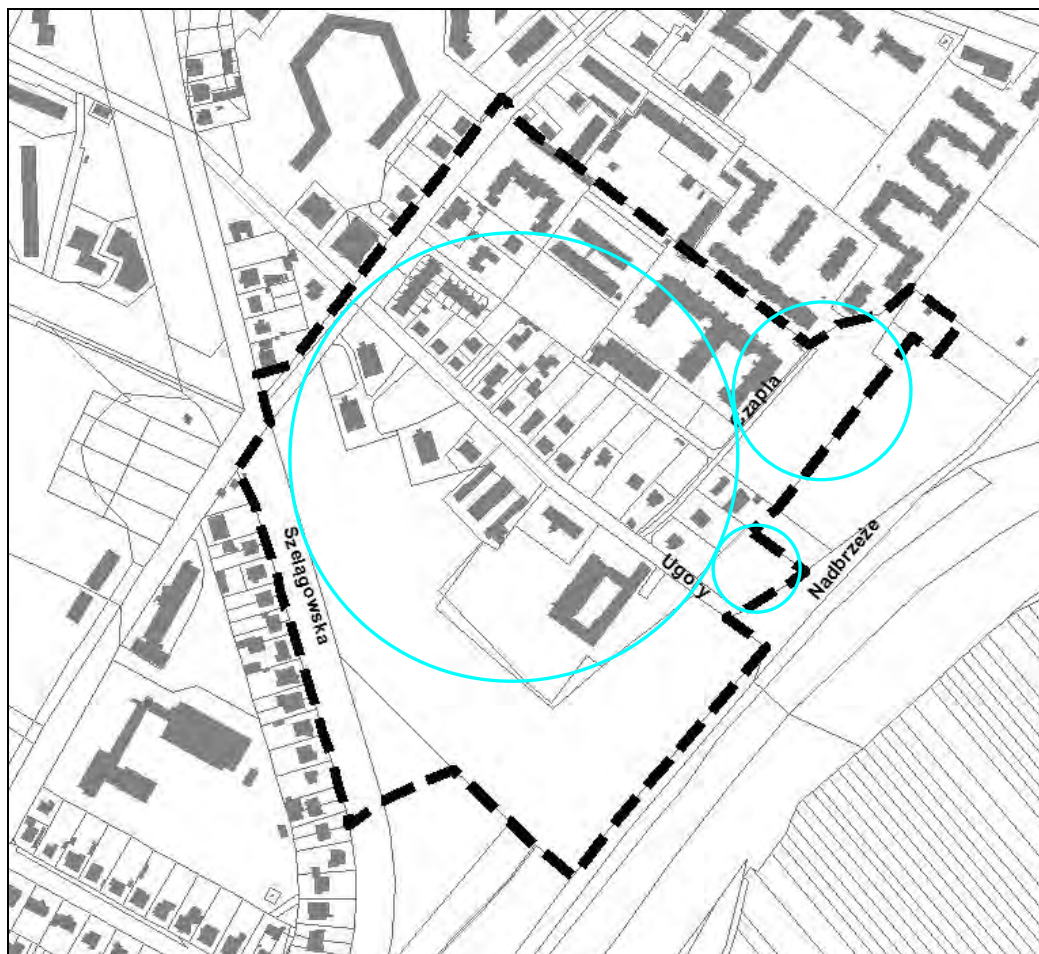
- 1/ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2/ rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3/ ustawa o samorządzie gminnym,
- 4/ Kodeks Postępowania Administracyjnego,
- 5/ Uchwała Nr **XLVII/809/VII/2017** Rady Miasta Poznania z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Rejon ulic Szelałowskiej i Wilczak**” w Poznaniu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – akt prawa miejscowego

Procedura sporządzania planu: na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Podjęcie przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu
➤ I Konsultacje społeczne (pozaustawowe) – 1.06.2017 r.
2. Ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o terminie i miejscu zbierania wniosków
3. Zbieranie wniosków do planu – przez co najmniej 21 dni od dnia ogłoszenia (tj. od 5.06.2017 do 27.06.2017r.)
4. Sporządzenie projektu planu z jednoczesnym rozpatrzeniem wniosków,
➤ II Konsultacje społeczne (pozaustawowe) – 19.11.2018 r.
5. Zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu przez właściwe organy i instytucje
6. Wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z opinii i uzgodnień
7. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz o terminie i miejscu składania uwag
8. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu – przez co najmniej 21 dni i przeprowadzenie w tym czasie dyskusji publicznej
9. Możliwość składania uwag do projektu planu – przez co najmniej 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu
10. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta
11. Wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z uwzględnionych uwag
12. Przedstawienie Radzie Miasta projektu planu do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag
13. Uchwalenie przez Radę Miasta planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag
14. Przekazanie uchwalonego planu Wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym



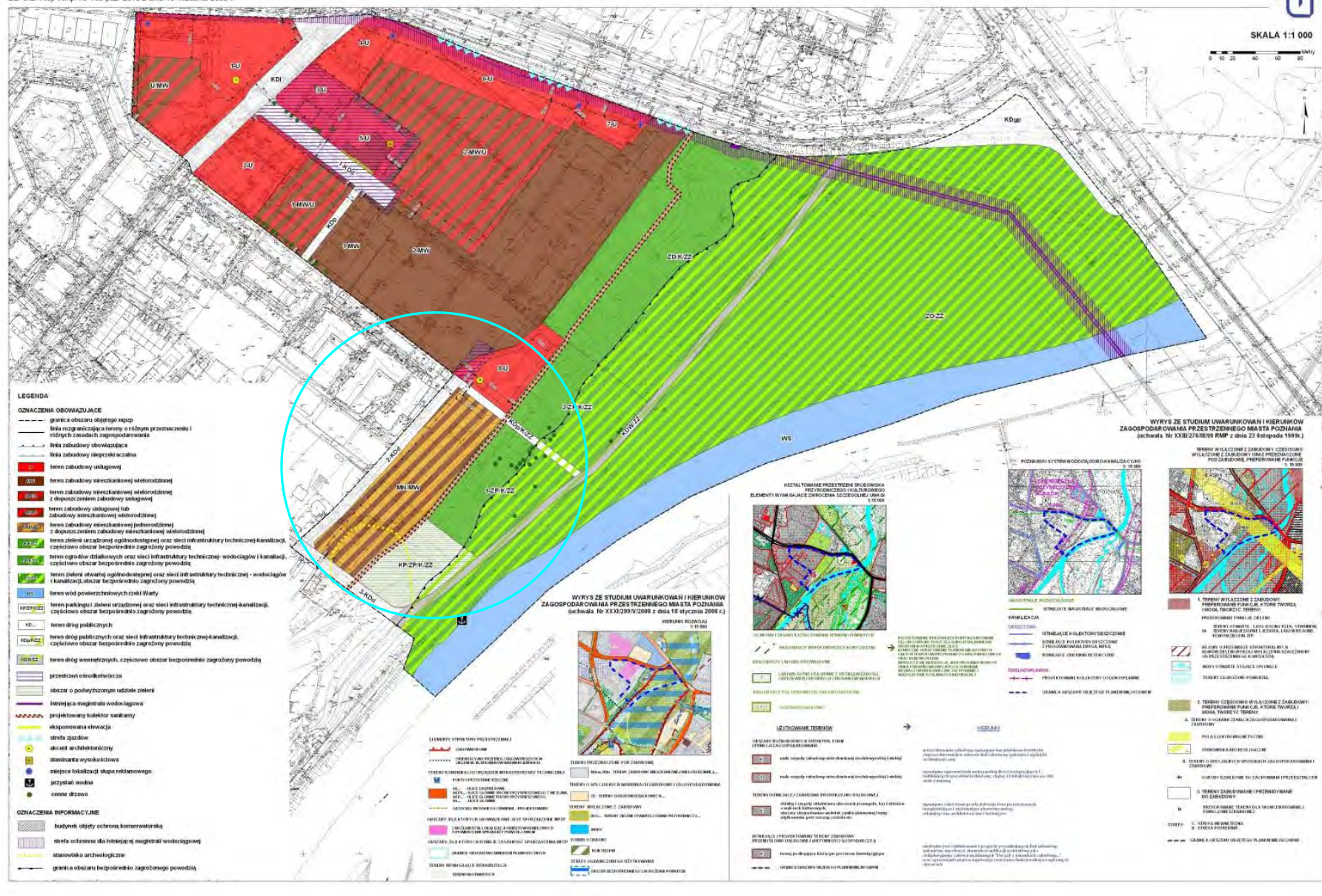
- **Wniosek Rady Osiedla Stare Winogrody o objęcie procedurą planistyczną terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicą Szczepkowską, Wilczak i rzeką Wartą.** Intencją jest wprowadzenie na przedmiotowym terenie ładu przestrzennego i ograniczenie możliwości zabudowy terenu na podstawie decyzji administracyjnych;
- **Wniosek firmy Iron Tower Investment Paweł Wieczorkiewicz SK o zmianę zapisów obowiązującego mpzp „Wilczak - Czapla” w Poznaniu.** Wnioskowane zmiany *„podyktowane są celem uatrakcyjnienia terenów nadwarciańskich poprzez ujednolicenie zabudowy wzdłuż rzeki przez domknięcie struktury istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz realizacji planowanego ciągu pieszego łączącego sąsiednią zabudowę z ul. Nadbrzeże w obecnym ukształtowaniu terenu”;*
- **Wniosek WGN o poszerzenie granicy mpzp o działkę nr 20, ark. 26 i zmiany przeznaczenia terenu na teren komercyjny, usługowy.**

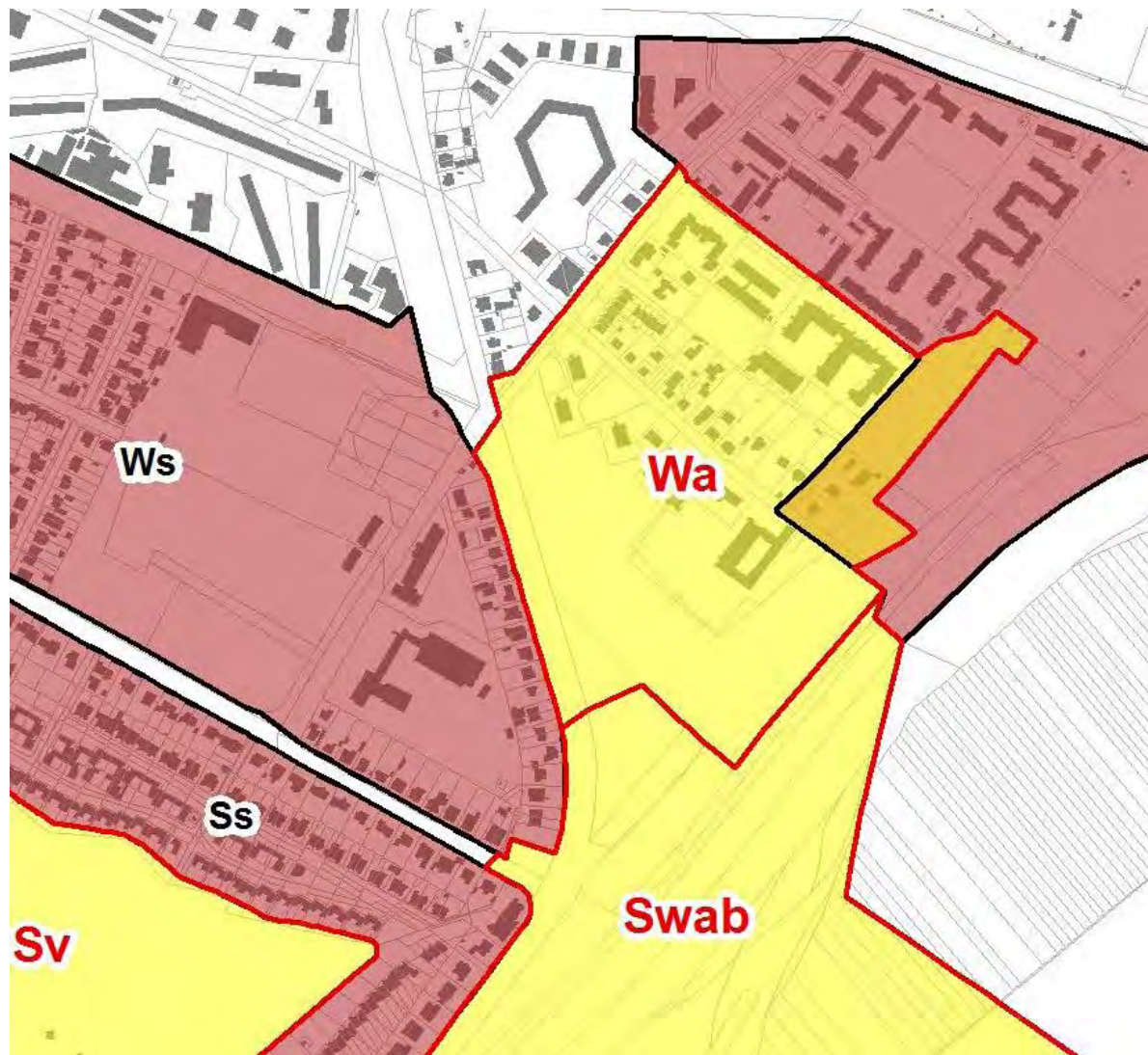
Wnioski objęto wspólną granicą opracowania

* ԴՐՄ



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVIII/758/N/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 165 poz. 2810 z dnia 10 września 2009 r.





Plany obowiązujące

Ww – mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu,

Ws – mpzp „Rejon ulic Sołtysiej i Przełajowej” w Poznaniu;

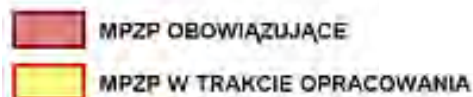
Planu w opracowaniu

Wa – mpzp „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak”

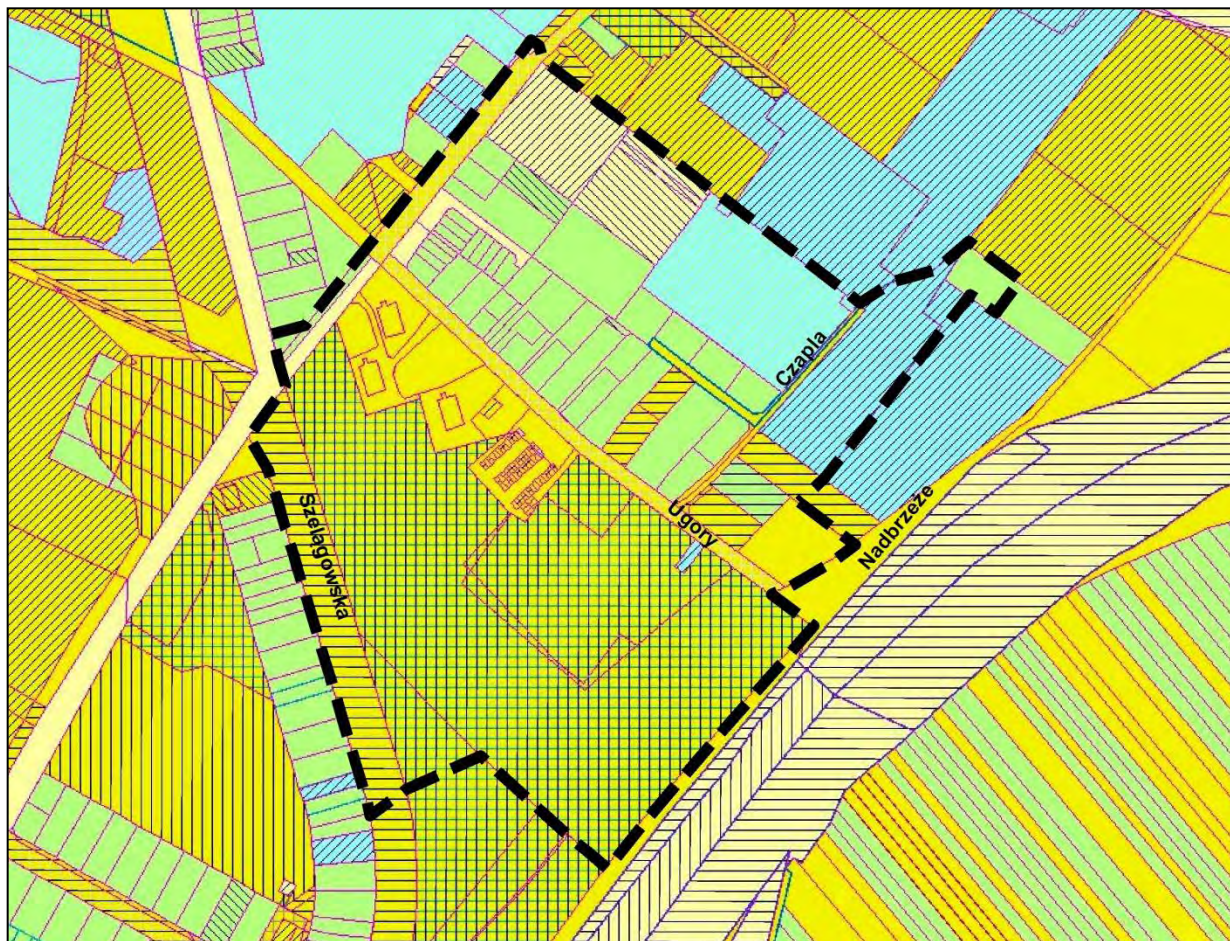
Swab – mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu,

Ss – mpzp „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu,

Sv – mpzp „Park Cytadela” w Poznaniu.



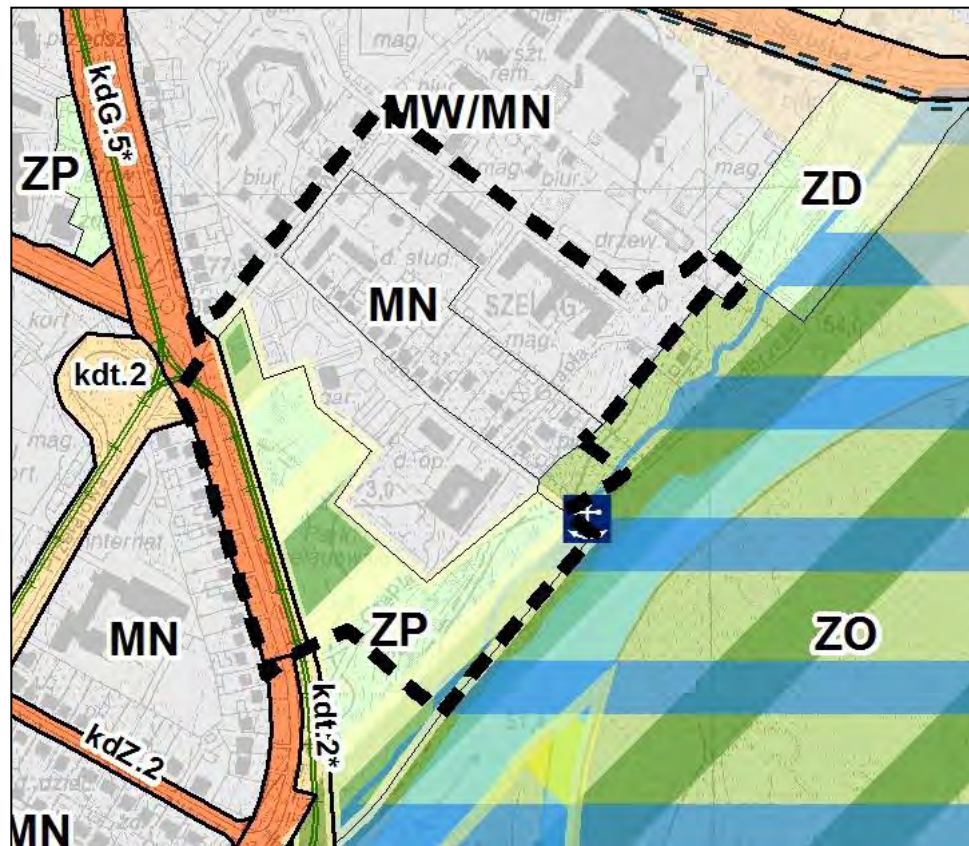
Sytuacja własnościowa



-  I inni współwłaściciele
-  Użytkownik wieczysty
-  I inni wieczysti użytkownicy
-  Grunty oddane w zarząd
-  Grunty w użytkowaniu
-  Grunty w zarządzie i użytkowaniu
-  Kościoły i związki wyznaniowe
-  Spółdzielnie
-  Inne nie wymienione wcześniej (spółki, firmy, ...)

-  Miasto Poznań i inne grunty komunalne
-  Skarb państwa
-  Instytucje, przedsiębiorstwa, towarzystwa
-  Własność prywatna
-  Należy sprawdzić w wypisie z rejestru
-  Właściciela należy ustalić

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania



kdG.5* – droga główna

Przebieg planowanych torów tramwajowych ulicą Szelągowską

Pozostałe obszary cenne kulturowo

Strukturalne Kliny Zieleni

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

Tereny wyłączone z zabudowy

ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem; Dopuszcza się, m.in. lokalizację bulwarów nadrzecznych, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych itp., lokalizację obiektów małej architektury, tablic inf. miejskich toalet itd..

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, w kategorii terenów zieleni

ZP – parki i inne tereny zieleni urządzonej

Kierunek wiodący: zieleń urządzona

Kierunek uzupełniający: zabudowa usługowa o funkcji gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej, kulturowo-historycznej, kulturalno-rozrywkowej, architektura ogrodowa, pomniki, tereny komunikacji (w tym ścieżki piesze i rowerowe, itp.) oraz tereny infrastruktury technicznej.

Parametry: wysokość budynków – niska, maksymalna pow. zabudowy terenu - 5%, minimalna pow. biologicznie czynna terenu - 60%;

Tereny przeznaczone pod zabudowę

MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Kierunek uzupełniający: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków: niska, średniowysoka

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej.

Kierunek uzupełniający: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków: niska





XI kondygnacji



VI kondygnacji



II-III kondygnacji



I kondygnacja

Zróżnicowana wysokość zabudowy wzdłuż rzeki



Wnioskowane zmiany

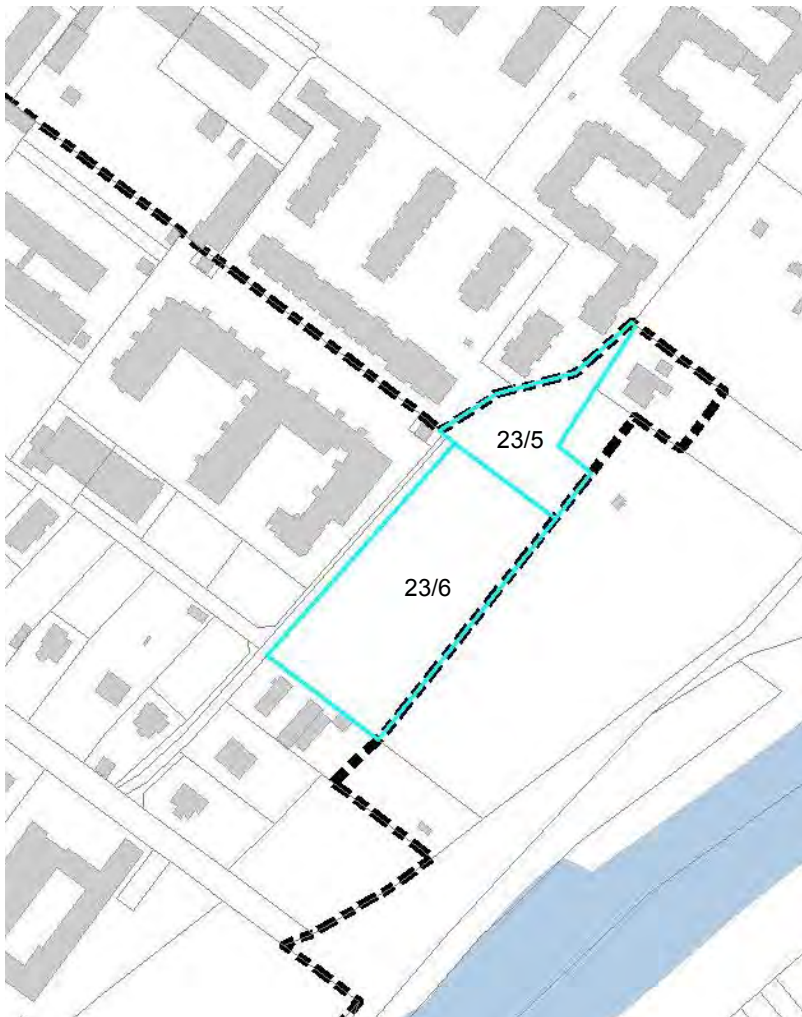
– dla działki 23/5 i 23/6



- *dopuszczenie dachów płaskich* na terenie „MN/MW” i „8-U”
- na terenie „8-U” dopuszczenie *funkcji biurowej i mieszkaniowej wielorodzinnej*
- 40% powierzchni zabudowy *niezależnie od typu zabudowy*
- dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie do *3,5m*;
- zastosowanie dachówek ceramicznych lub betonowych, *z dopuszczeniem innych rozwiązań w przypadku dachu płaskiego*
- wysokość budynku od 8,0 m do 10,0 m liczoną od rzędnej ulicy na terenie 2-KDd / *wysokość budynku ustalona za pomocą rzędnej bezwzględnej*
- *dostęp do terenu „MN/MW” i „8-U” od terenu „KDp/K/ZZ”*
- *przesunięcie linii zabudowy na terenie MN/MW, o 7m w kierunku rzeki*
- *dla ul. Czapla ustalenie przekroju drogi z miejscami postojowymi*

Wybrane wnioski dot. poszczególnych działek, terenów i propozycja ich rozpatrzenia

– działki 23/5 i 23/6



Wnioski złożone przez mieszkańców

działka nr 23/6

- utrzymanie obecnego planu i warunków zabudowy określonym w mpzp Wilczak-Czapla
- zachowanie parametrów obecnie obowiązującego miejscowego planu (przepisane parametry z obowiązującego planu) – **NIE** (zmiany mają na celu dostosowanie zapisów do aktualnych standardów arch. i tech. -materiały, geometria dachów, niwelacja terenu...- oraz doprecyzowanie zapisów związanych ze znacznymi różnicami wysokości terenu)
- wnosimy o nakaz stosowania dachów płaskich w celu ujednolicenia charakteru zabudowy – **TAK**
- obowiązek lokalizowania miejsc postojowych do rzeczywistych potrzeb- 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny – **TAK**

działka nr 23/5

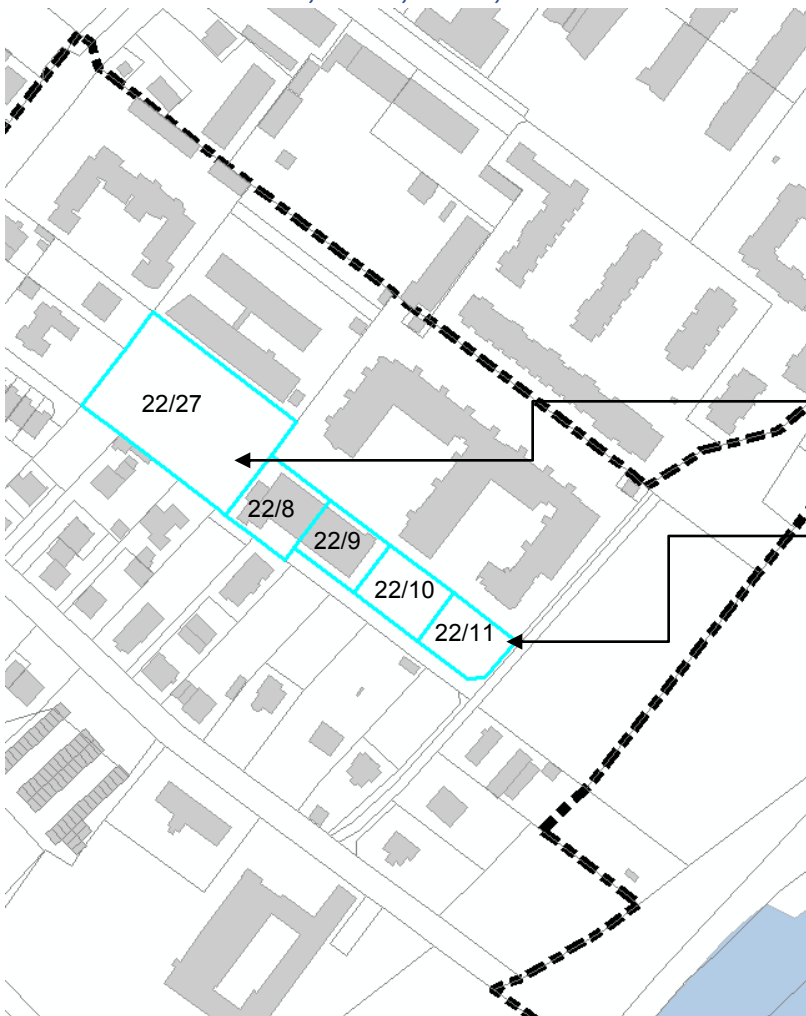
- teren zabudowy usługowej (przepisane parametry z obowiązującego planu) – **NIE częściowo** (w planie ustalono lokalizację bud. mieszkalno-usługowych lub usługowych)
- utrzymanie obecnego mpzp Wilczak-Czapla na obszarze komercyjno – usługowym **NIE** (zmiany mają na celu dostosowanie zapisów do aktualnych standardów arch. i tech. -materiały, geometria dachów, niwelacja terenu...- oraz doprecyzowanie zapisów związanych ze znacznymi różnicami wysokości terenu)

Spółdzielnia Mieszkaniowa Wielkopolańska

- wnosimy o niedokonywanie zmian w zapisach obowiązującego mpzp „Wilczak - Czapla”. - **NIE**
- przeznaczenie terenów w mpzp zgodne z ustaleniami Studium
- zmiany mają na celu dostosowanie zapisów do aktualnych standardów arch. i tech. (materiały, geometria dachów, niwelacja terenu...) oraz doprecyzowanie zapisów związanych ze znacznymi różnicami wysokości terenu

Wybrane wnioski dot. poszczególnych działek, terenów i propozycja ich rozpatrzenia

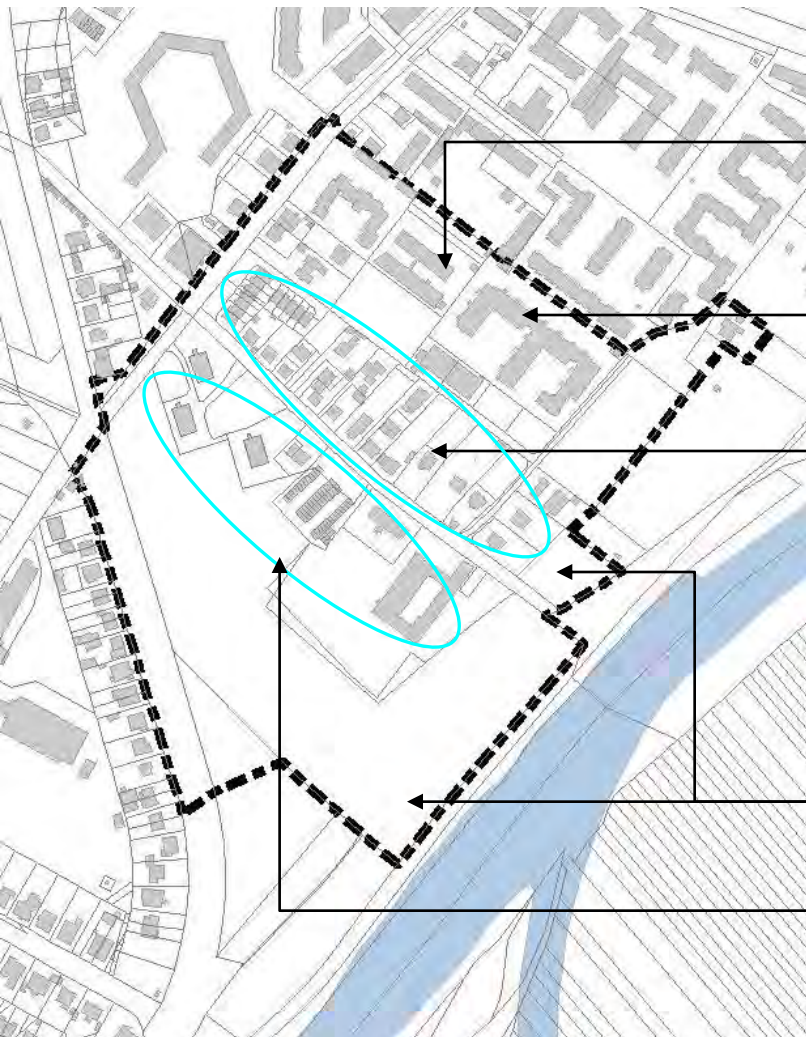
– działki 22/27, 22/8, 22/9, 22/10 i 22/11



Osoby fizyczne (różne pisma)

- ustalenie takich samych parametrów jak w mpzp Wilczak-Czapla dla działek 23/6 – **NIE** (przeznaczenie terenu w proj. MN oraz MW. Nie przepisano do proj. planu wszystkich wnioskowanych parametrów zabudowy)
- obszar zabudowy niskiej 8-10m; dachy skośne; pow. zabudowy 40% - **NIE częściowo** (przeznaczenie terenu w proj. MN oraz MW. Nie przepisano do proj. planu wszystkich wnioskowanych parametrów zabudowy)
- Teren zabudowy jednorodzinnej szeregowej - **TAK częściowo** (częściowe uwzględnienie wniosku wynika z nie przepisanych do projektu planu wszystkich parametrów)
- Teren zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskich; IV kondygnacje; dachy płaskie - **TAK**

Wybrane wnioski dot. różnych terenów w granicach planu i propozycja ich rozpatrzenia



Osoby fizyczne (różne pisma)

- teren zab. wielorodzinnej w formie willei miejskich z mniejszą intensywnością zabudowy niż sąsiednie budynki mieszkalne wielorodzinne - **NIE** częściowo (ze względu na istniejący DS „Hipokrates” w planie wyznaczono teren MW/U.)
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez zwiększania parametrów zabudowy - **TAK**
- zabudowa wzdłuż ul. Ugory
tereny z zachowaniem obecnej funkcji – jednorodzinnej; należy dopuścić lokalizację nowej zabudowy jednorodzinnej - **TAK** częściowo (nie przepisano do projektu wszystkich wnioskowanych parametrów zabudowy)
- tereny zieleni bez możliwości zabudowy
brak możliwości zabudowy - **TAK**
- zachowanie obecnej funkcji bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy – **TAK** częściowo (plan umożliwia rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej)

Zapisy w obowiązującym mpzp



8-U teren zabudowy usługowej

przestrzeń ośrodkotwórcza
akcent architektoniczny

KDp/K/ZZ wydzielenie ciągu pieszego

MN/MW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

KP/ZP/K/ZZ teren parkingu i zieleni urządzonej oraz elementów infrastruktury technicznej

przystań wodna

– dla działki 23/5 i 23/6



teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem
zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MN/MW**

- wymóg wprowadzenia na działkach budowlanych dotychczas nie zabudowanych jednego rodzaju zabudowy jednorodzinnej – wolno stojącej albo bliźniaczej albo szeregowej,
- powierzchnię zabudowy maksymalnie **40%** powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w układzie szeregowym, w pozostałych przypadkach maksymalnie **25%** powierzchni działki budowlanej
- wysokość budynku od **8,0 m do 10,0 m** liczoną **od rzędnej ulicy** na terenie 2-KDd do najwyższego punktu dachu budynku,
- geometrię dachu w formie dachu stromego o kącie nachylenia minimum 40° o ujednoliconym spadku dla wszystkich elementów połaci dachu, w szczególności kaferków,
- zastosowanie dachówek ceramicznych lub betonowych,

dopuszcza się:

- lokalizowanie zespołu minimum czterech budynków wielorodzinnych, maksymalnie jako czterolokalowe budynki mieszkalne,
- lokalizowanie kondygnacji podziemnych

zakaz na terenach: **MN/MW**, **ZD/K/ZZ** oraz **8-U** niwelacji terenu większej niż w zakresie 1,5 m

– dla działki 23/5 i 23/6



teren zabudowy usługowej gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo- rekreacyjnej, oznaczony symbolem **8-U**

- powierzchnię zabudowy maksymalnie **40%** powierzchni działki budowlanej
- wysokość budynku nie może przekraczać 9 m,
- geometrię dachu w formie dachu stromego o kącie nachylenia minimum 40° o ujednoliconym spadku dla wszystkich elementów połaci dachu, w szczególności kaferków,
- zastosowanie dachówek ceramicznych lub betonowych,

dopuszcza się:

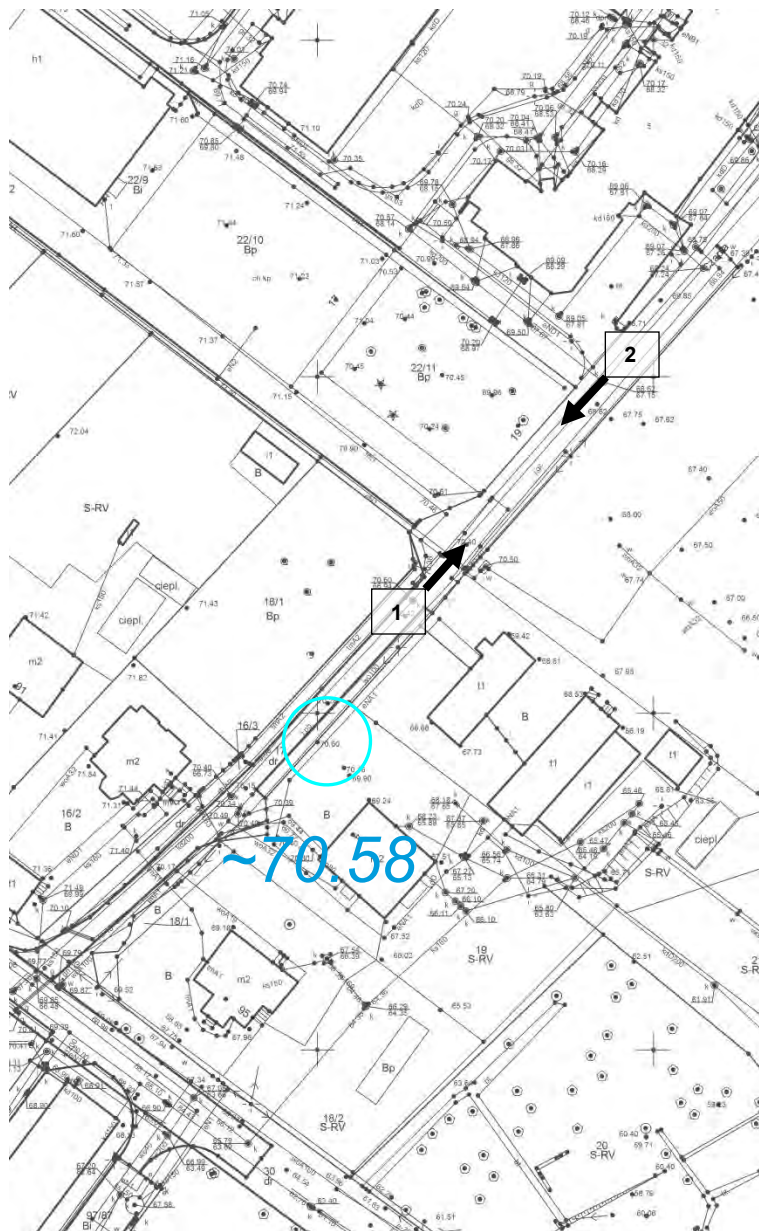
- lokalizowanie kondygnacji podziemnych

-wysokość zabudowy 12,0 m w miejscu wskazanym na rysunku planu jako akcent architektoniczny,

zakaz na terenach: **MN/MW, ZD/K/ZZ** oraz **8-U** niwelacji terenu większej niż w zakresie 1,5 m

Zapisy w obowiązującym mpzp

– dla działki 23/5 i 23/6



„od 8,0 m do 10,0 m liczoną od rzędnej ulicy na terenie 2-KDd” ?



widok 1

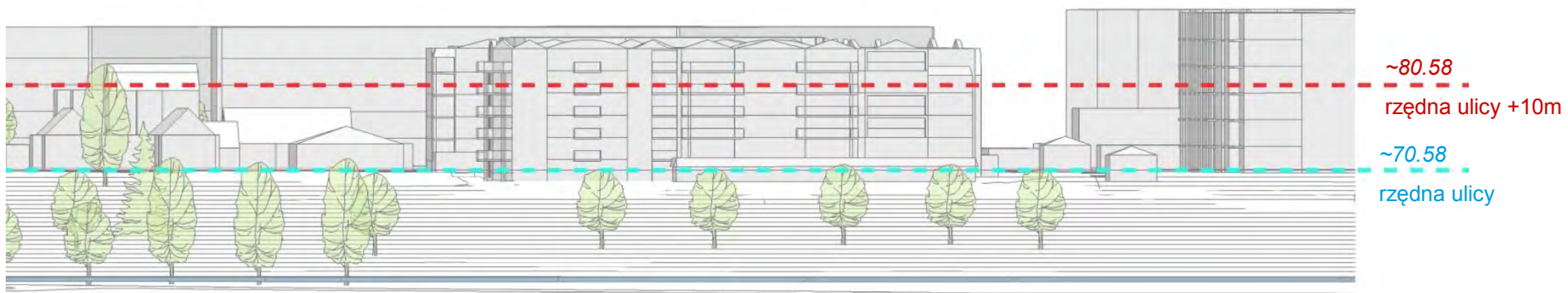


widok 2

Zapisy w obowiązującym mpzp

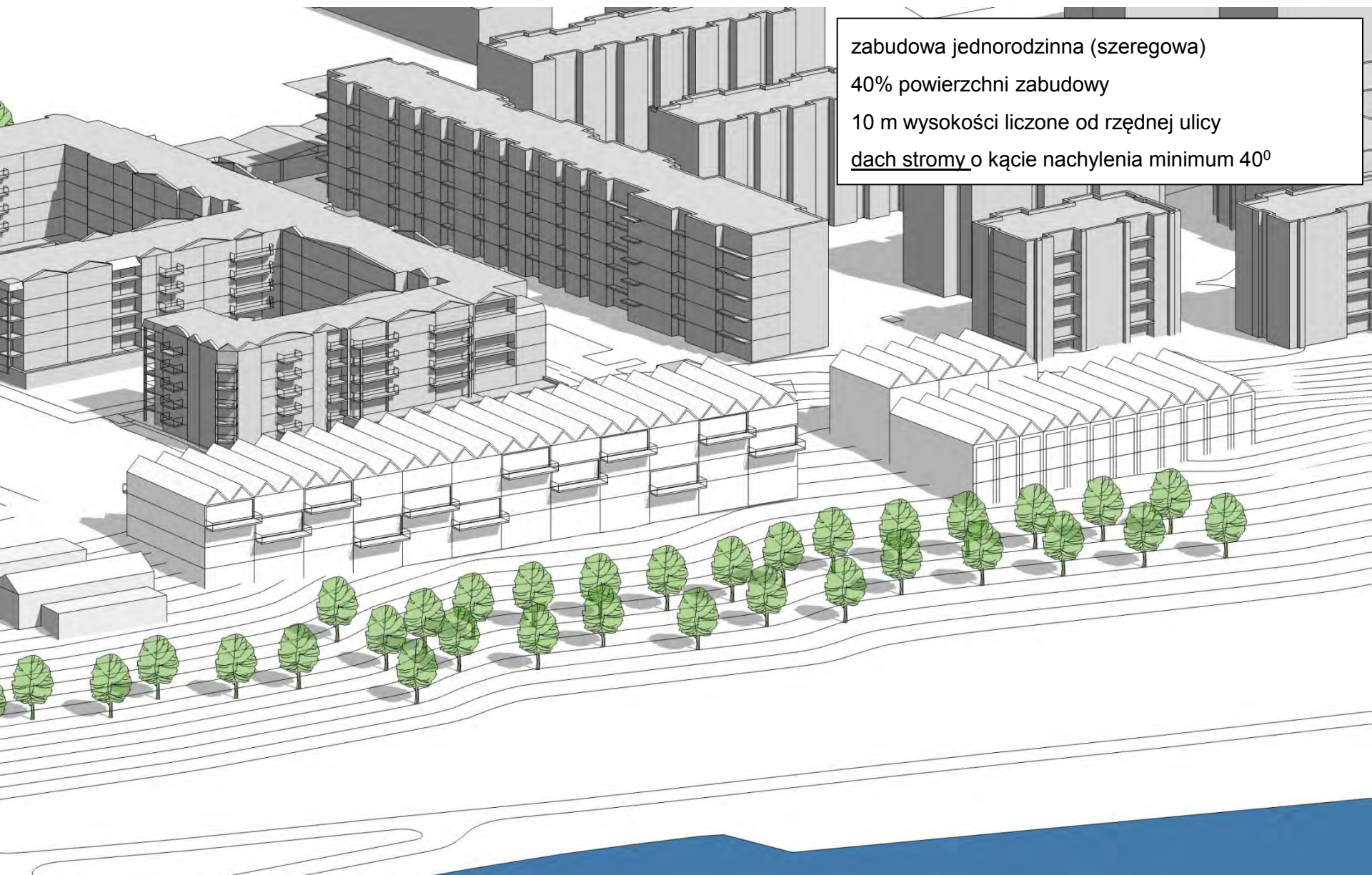
– dla działki 23/5 i 23/6

„od 8,0 m do 10,0 m liczoną od rzędnej ulicy na terenie 2-KDd” ?



Możliwe zagospodarowanie przy obowiązujących zapisach

– dla działki 23/5 i 23/6



zabudowa jednorodzinna (szeregowa)

40% powierzchni zabudowy

10 m wysokości liczone od rzędnej ulicy

dach stromy o kącie nachylenia minimum 40°

Możliwe zagospodarowanie przy obowiązujących zapisach

– dla działki 23/5 i 23/6



zabudowa jednorodzinna (szeregowa)

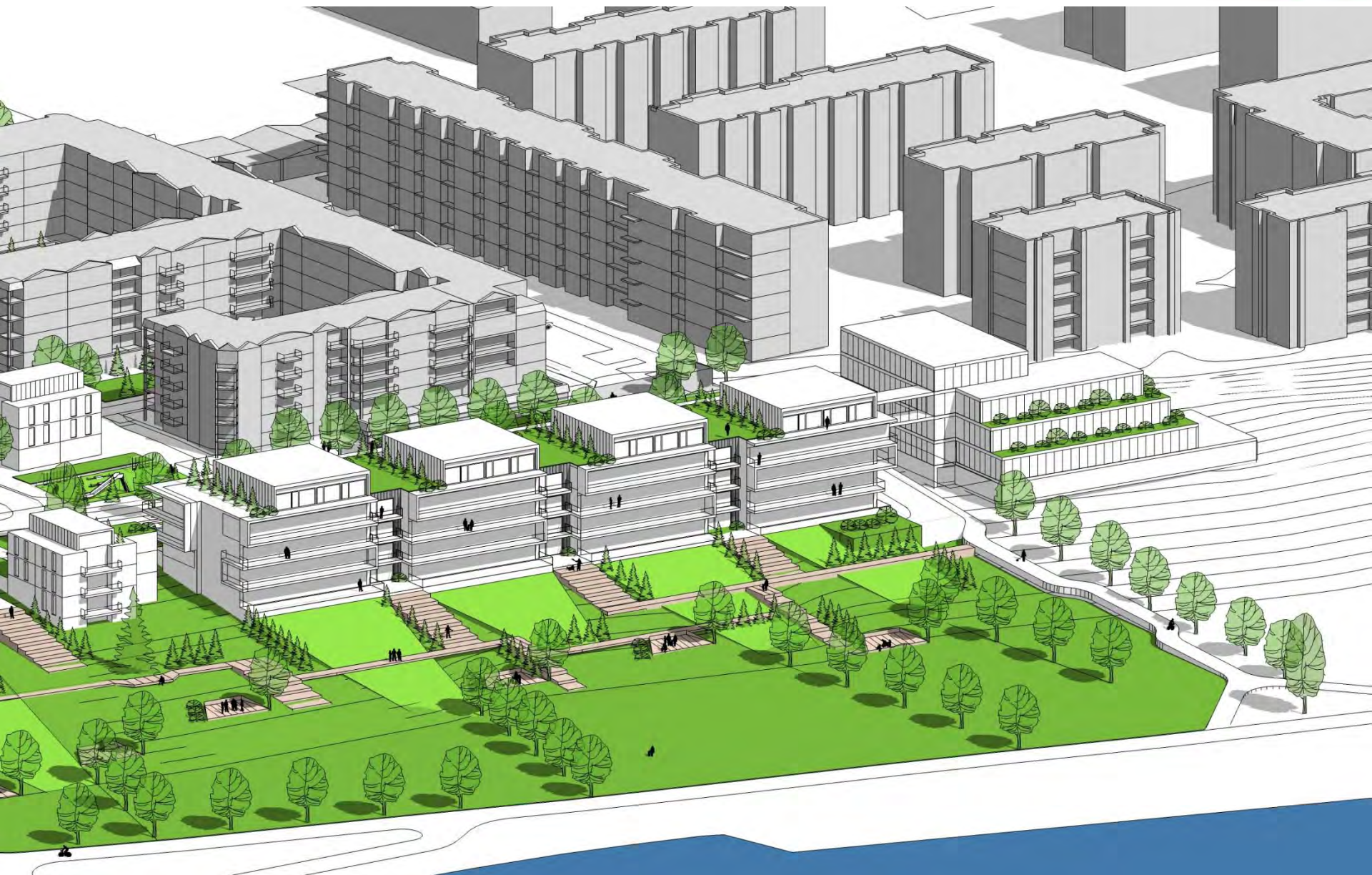
40% powierzchni zabudowy

10 m wysokości liczone od rzędnej ulicy

dach stromy o kącie nachylenia minimum 40°

Możliwe zagospodarowanie

– dla działki 23/5 i 23/6



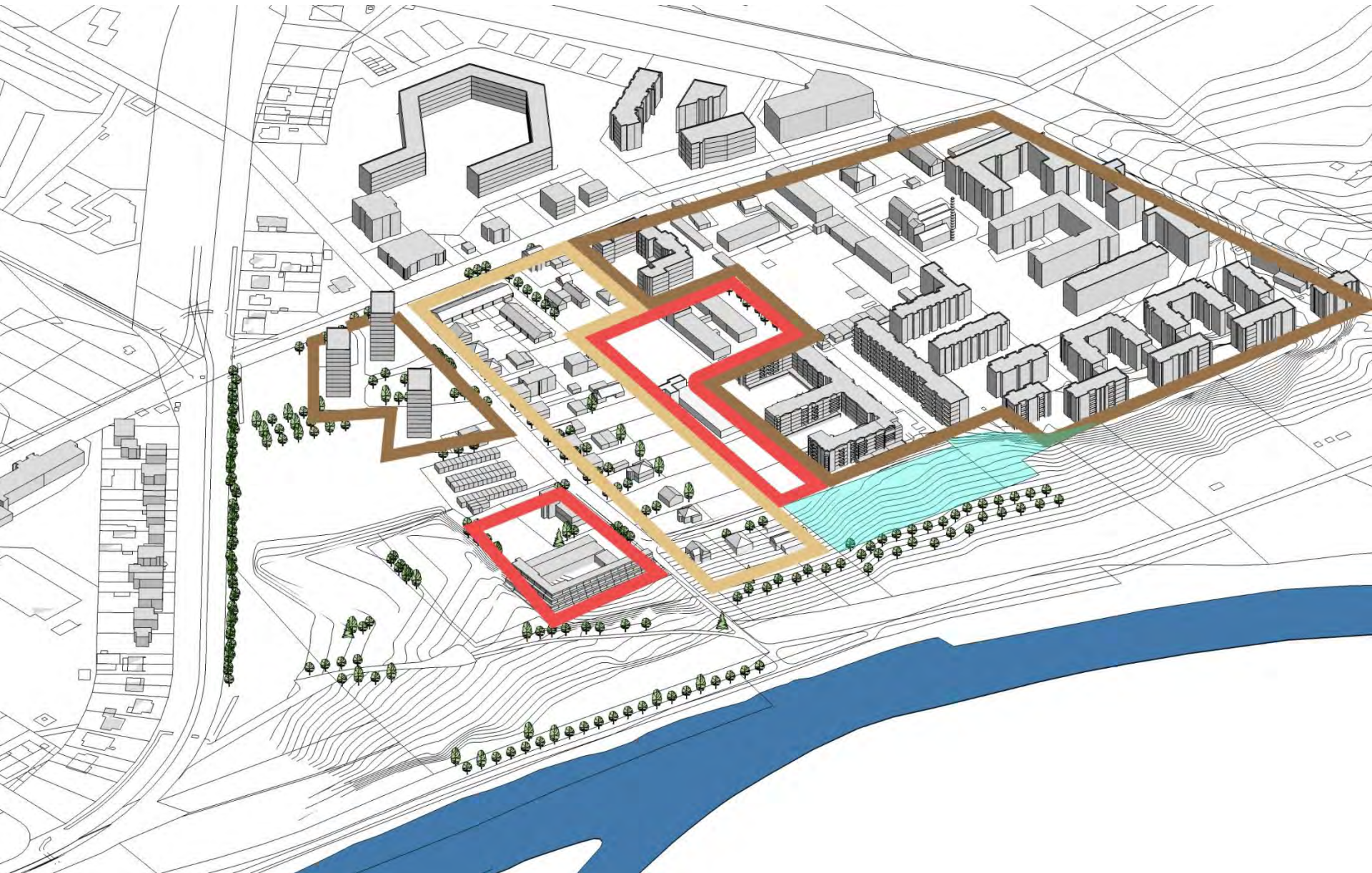
Możliwe zagospodarowanie

– dla działki 23/5 i 23/6



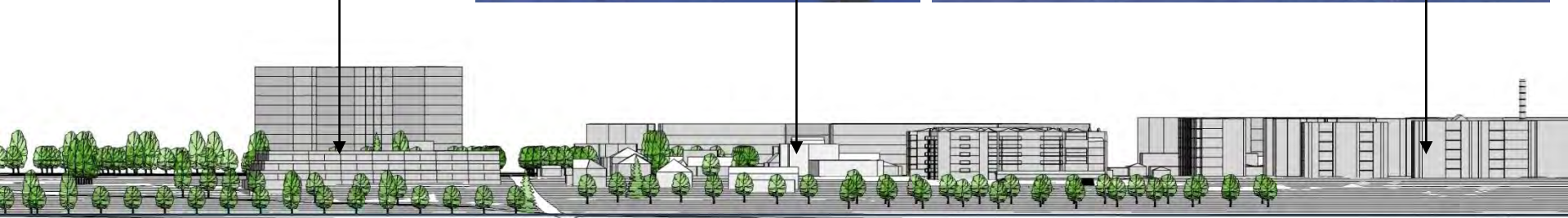
Otoczenie funkcjonalne i przestrzenne

– dla działki 23/5 i 23/6



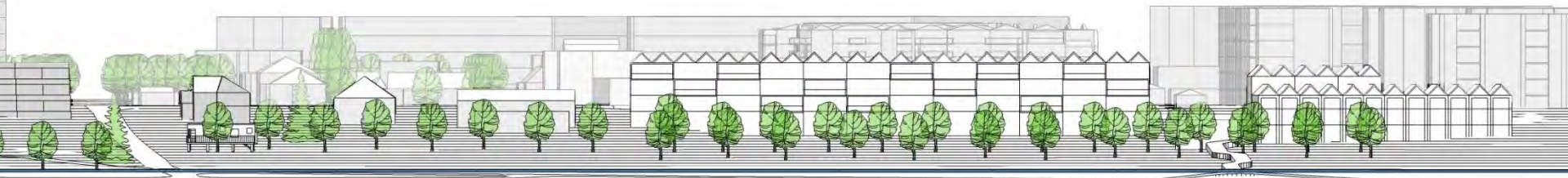
Otoczenie funkcjonalne i przestrzenne

– dla działki 23/5 i 23/6



Możliwe zagospodarowanie przy obowiązujących zapisach

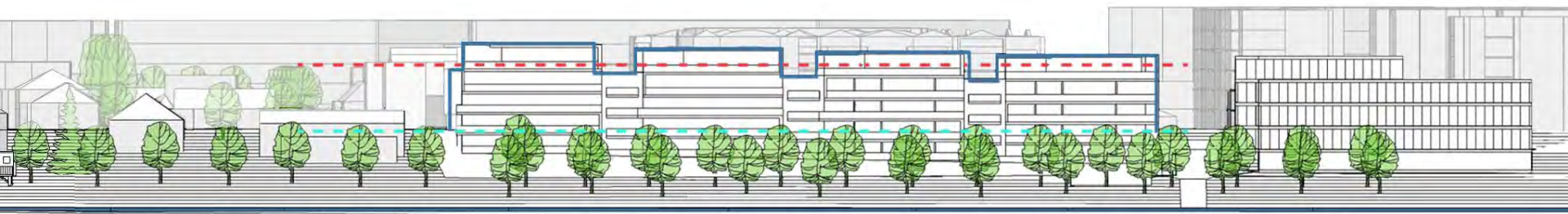
– dla działki 23/5 i 23/6



Możliwe zagospodarowanie terenu

– dla działki 23/5 i 23/6

zróżnicowana wysokość
otwarcia widoku



wniosek inwestora



propozycja MPU

Możliwe zagospodarowanie przy obowiązujących zapisach

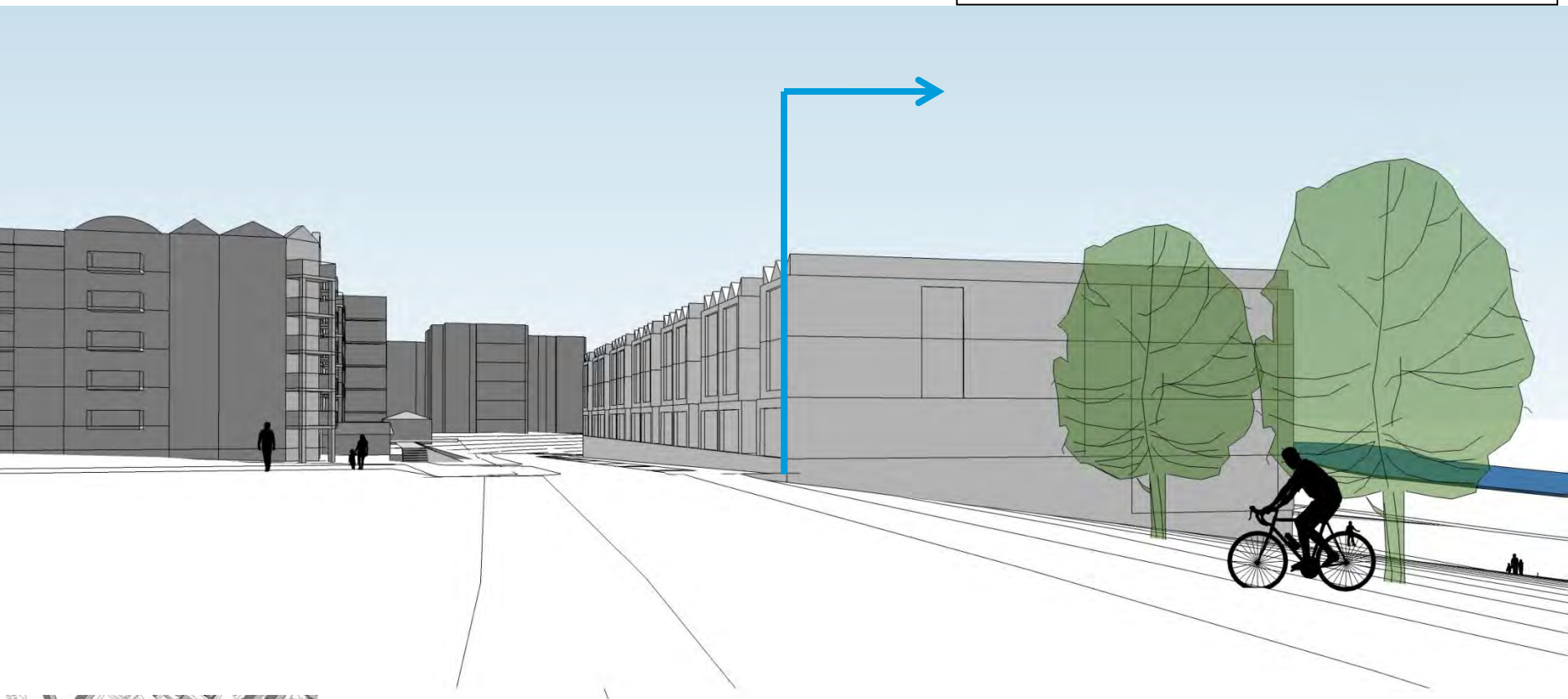
– dla działki 23/5 i 23/6



Możliwe zagospodarowanie przy obowiązujących zapisach

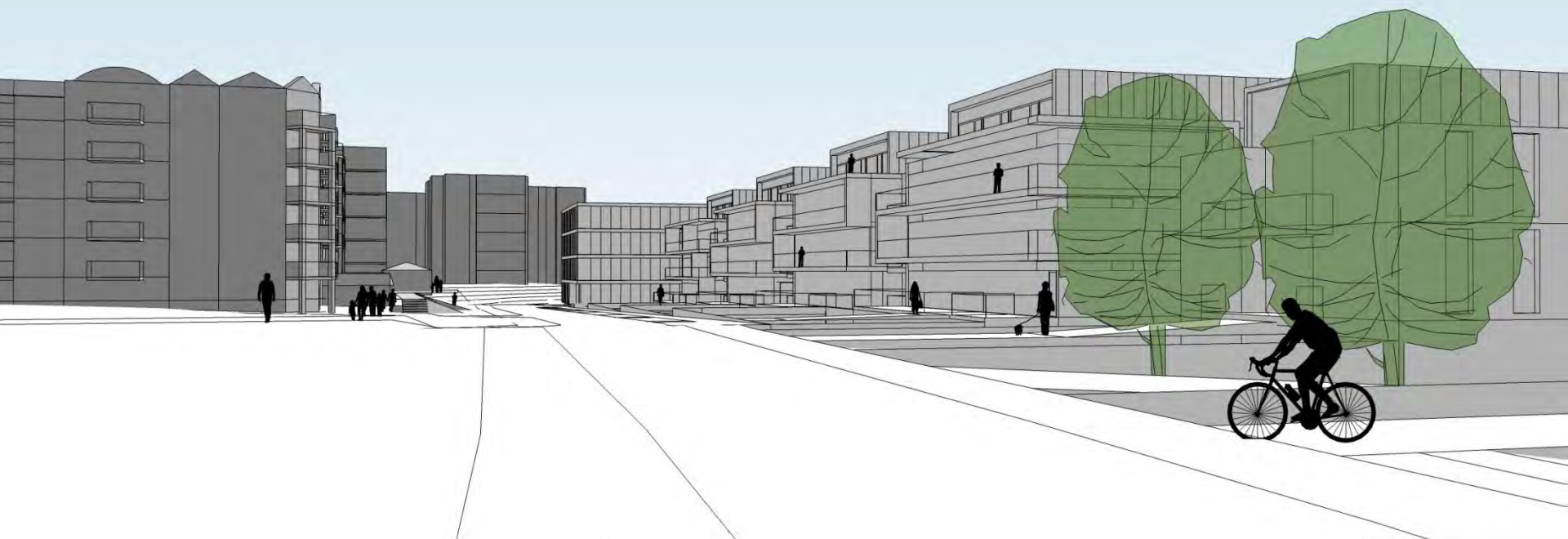
– dla działki 23/5 i 23/6

odsunięcie linii zabudowy od istniejącej zabudowy



Możliwe zagospodarowanie terenu

– dla działki 23/5 i 23/6



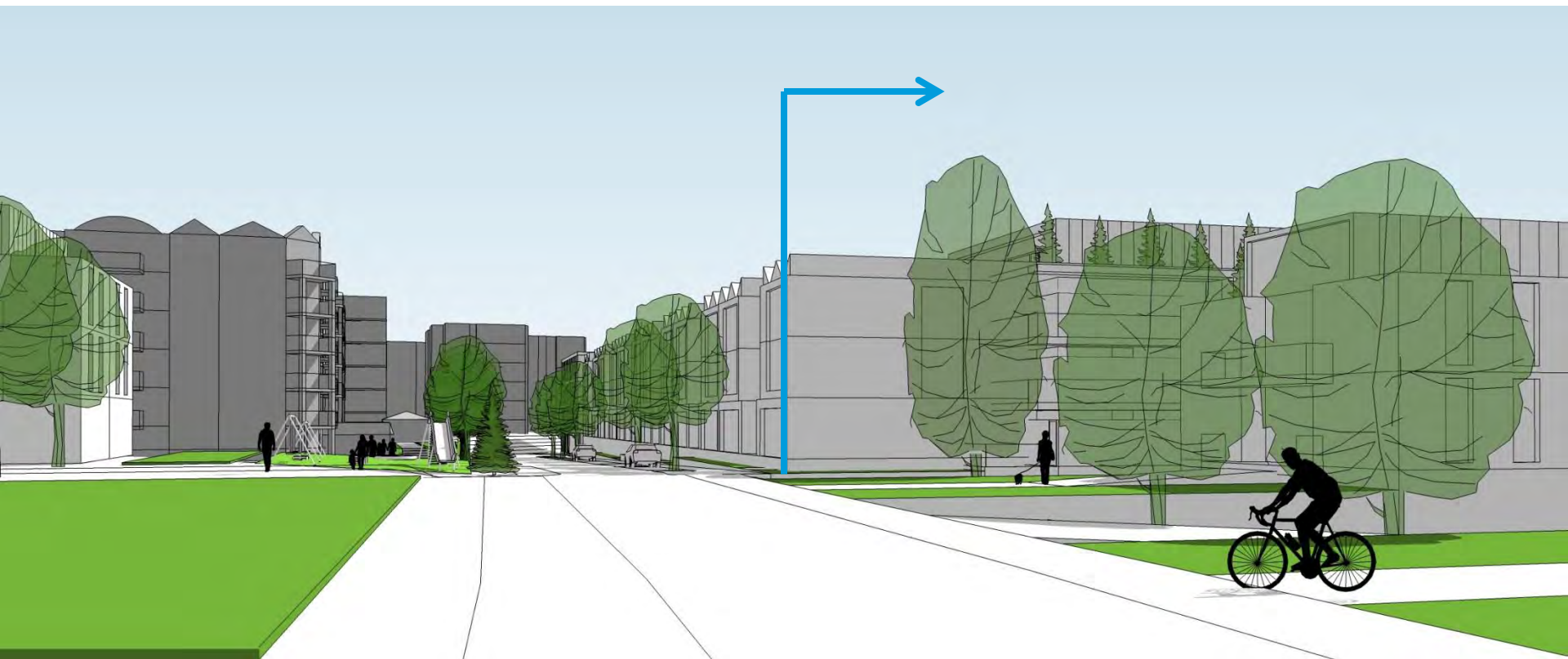
Możliwe zagospodarowanie terenu

– dla działki 23/5 i 23/6



Możliwe zagospodarowanie terenu

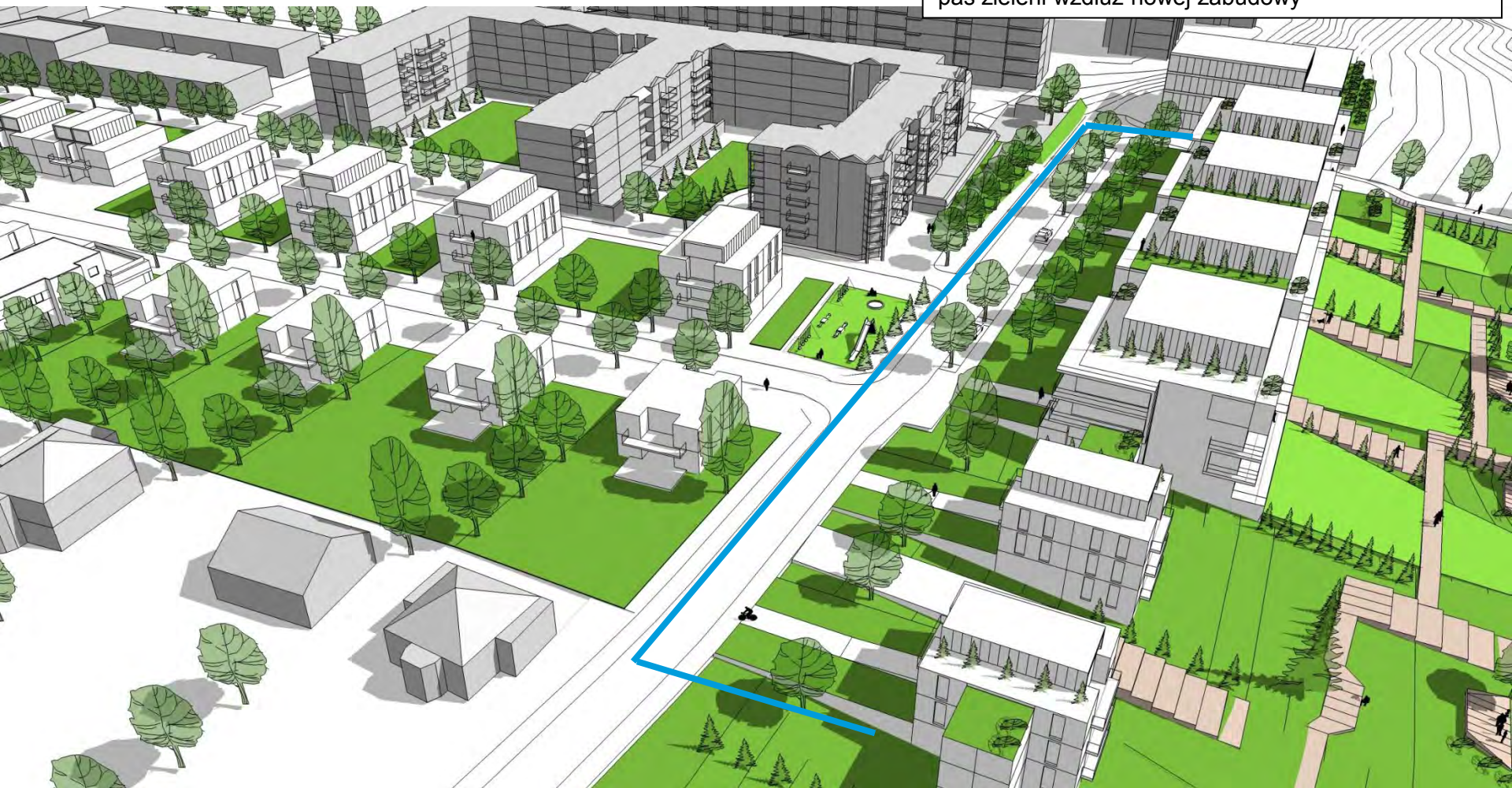
– dla działki 23/5 i 23/6



Możliwe zagospodarowanie terenu

– dla działki 23/5 i 23/6

pas zieleni wzdłuż nowej zabudowy



Możliwe zagospodarowanie przy obowiązujących zapisach

– dla działki 23/5 i 23/6

zabudowa jednorodzinna (szeregowa)

40% powierzchni zabudowy

10 m wysokości liczone od rzędnej ulicy

dach stromy o kącie nachylenia minimum 40°



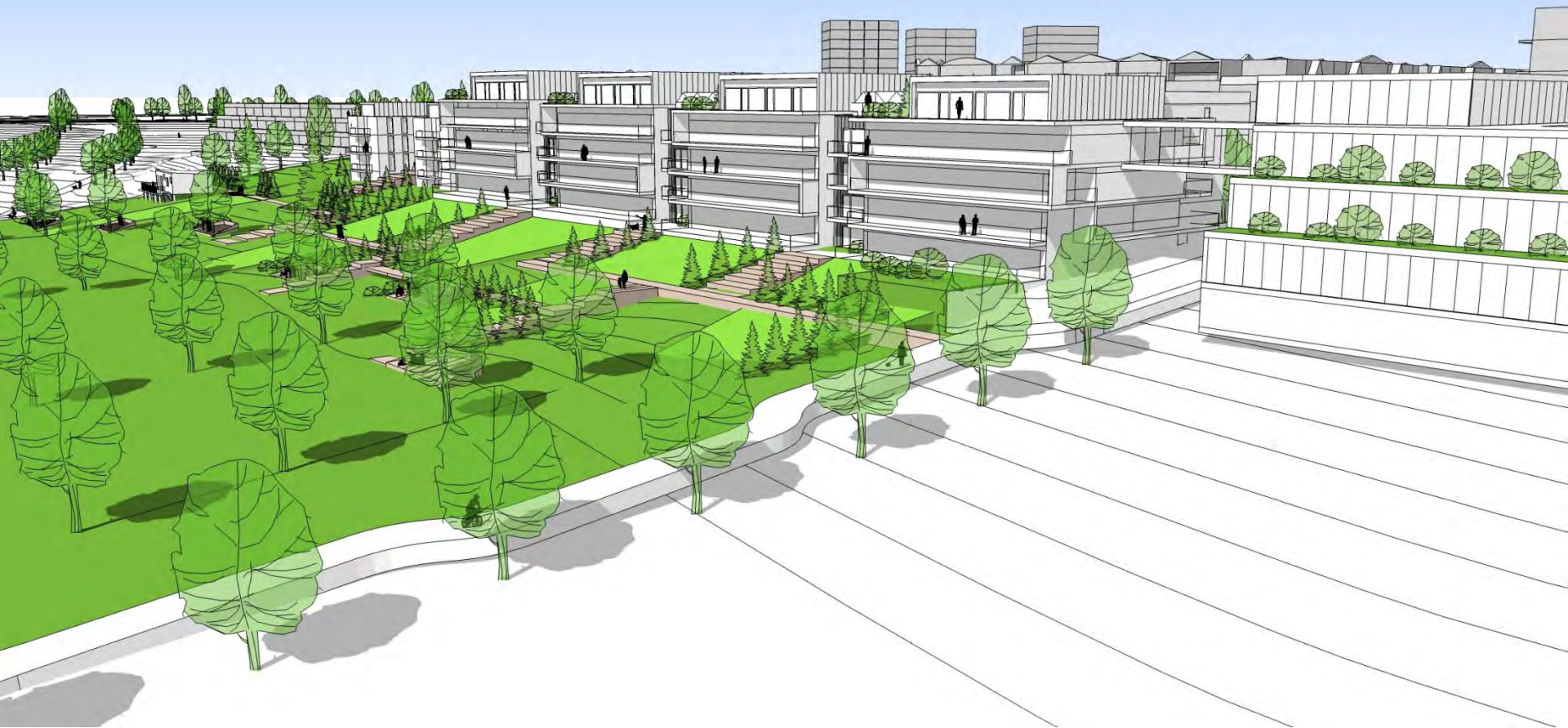
Możliwe zagospodarowanie

– dla działki 23/5 i 23/6

zabudowa wielorodzinna

40% powierzchni zabudowy

dach płaski



Możliwe zagospodarowanie - kompromis

– dla działki 23/6 i 23/5

+

- REALIZACJA DROGI, CHODNIKA
- REALIZACJA ZEJŚCIA DO RZEKI
- DRZEWA WZDŁUŻ UL. CZAPLA
- ODSUNIĘCIE LINII ZABUDOWY
- „OTWARCIA” - powierzchnia uwalniania widoku
– mniejszy procent pow. kubatury ostatniej kondygnacji

zmiany

- WYSOKOŚĆ np. bezwzględna n.p.m.
- DACH PŁASKI
- DOPUSZCZENIE NIWELACJI TERENU
- KD-Dxs – obsługa terenu MW przy
uwzględnieniu technicznych możliwości
realizacji wjazdu do garażu podziemnego
wprowadzając segregację ruchu

Możliwe zagospodarowanie terenu

– dla działki 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/28 i 22/29



złożony wniosek o WZ



propozycja zagospodarowania
zabudowa wielorodzinna - wille miejskie
Zabudowa jednorodzinna - szeregową

Mobilny Dom Kultury Wilczak



Możliwe zagospodarowanie terenu

– dla działki 20

Propozycja zapisu:

dopuszczenie lokalizacji: na terenie 3ZP, obiektów usługowych o funkcji gastronomicznej, sportowo – rekreacyjnej, kulturowo-historycznej i kulturalno-rozrywkowej, o wysokości nie większej niż 5 m, dachu płaskim i powierzchni nie większej niż 120 m²



Model

stan istniejący





Model projekt planu



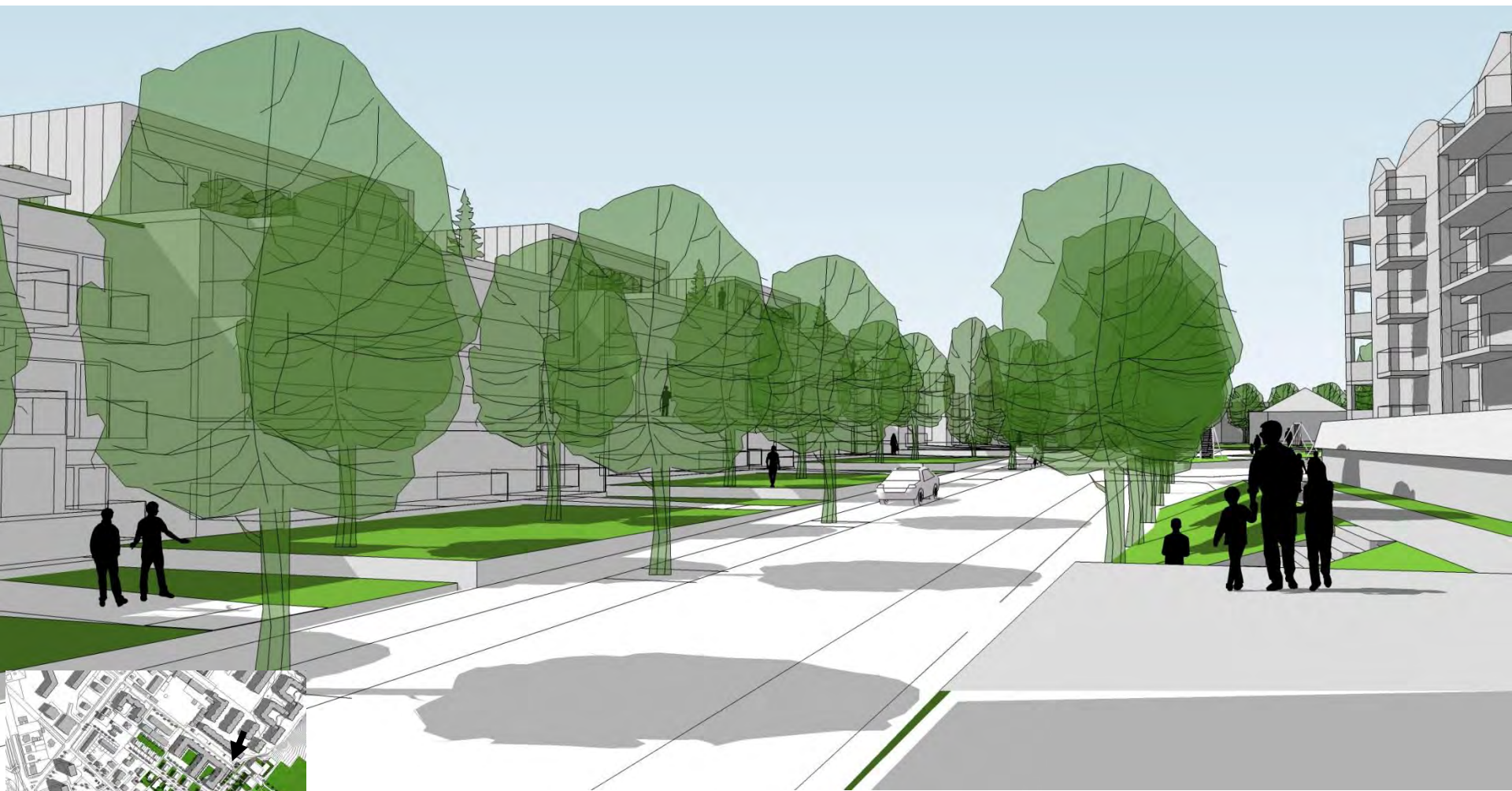
Model

nowa ul. Czapla



Model

nowa ul. Czapla



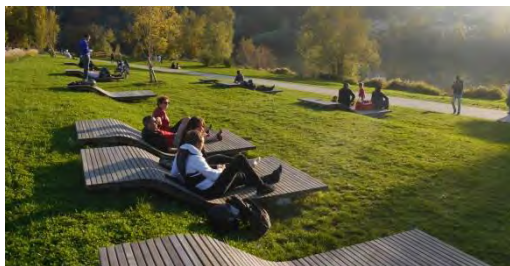
Model

nowa ul. Czapla



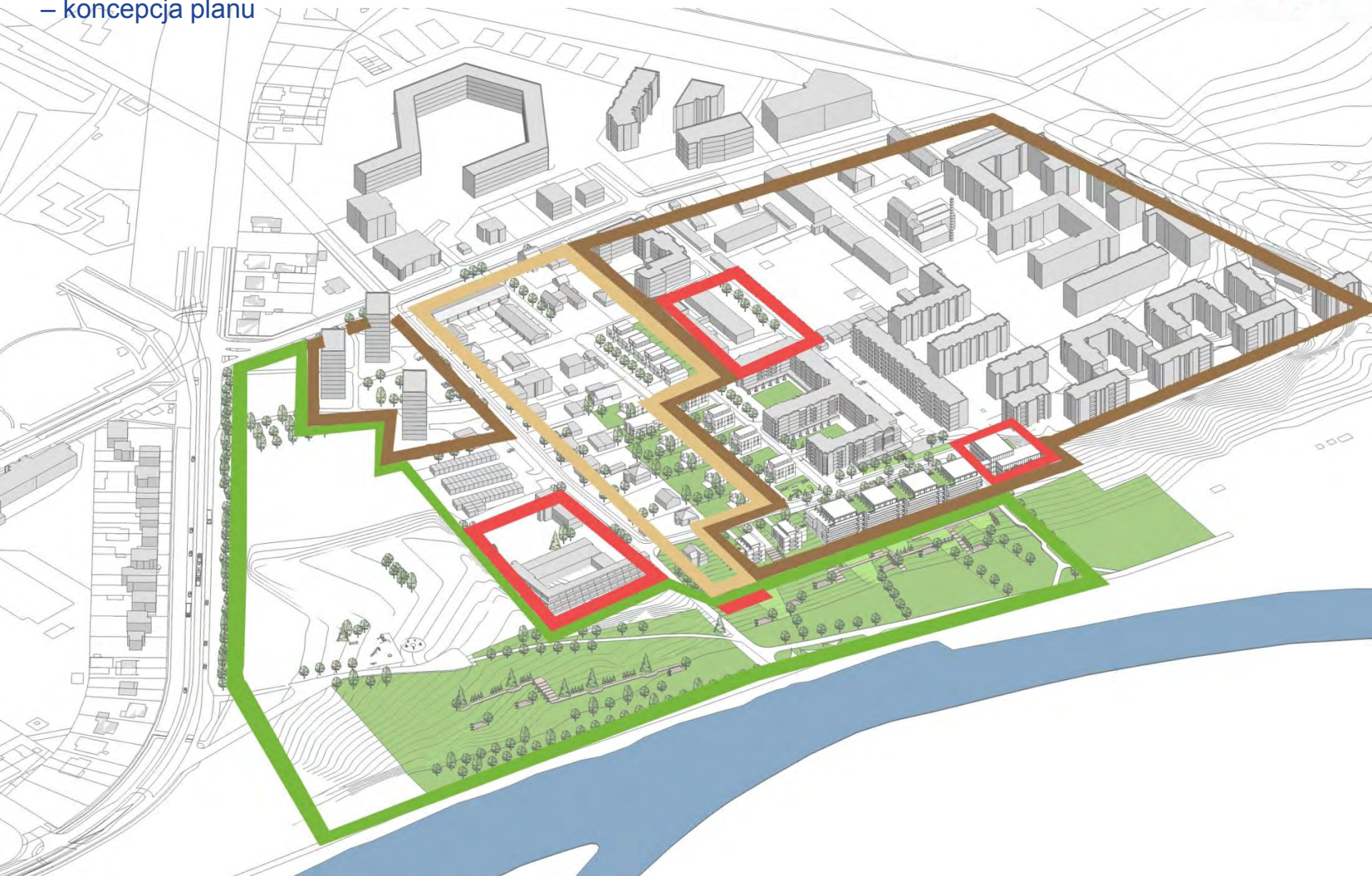
Model

Teren rekreacyjny

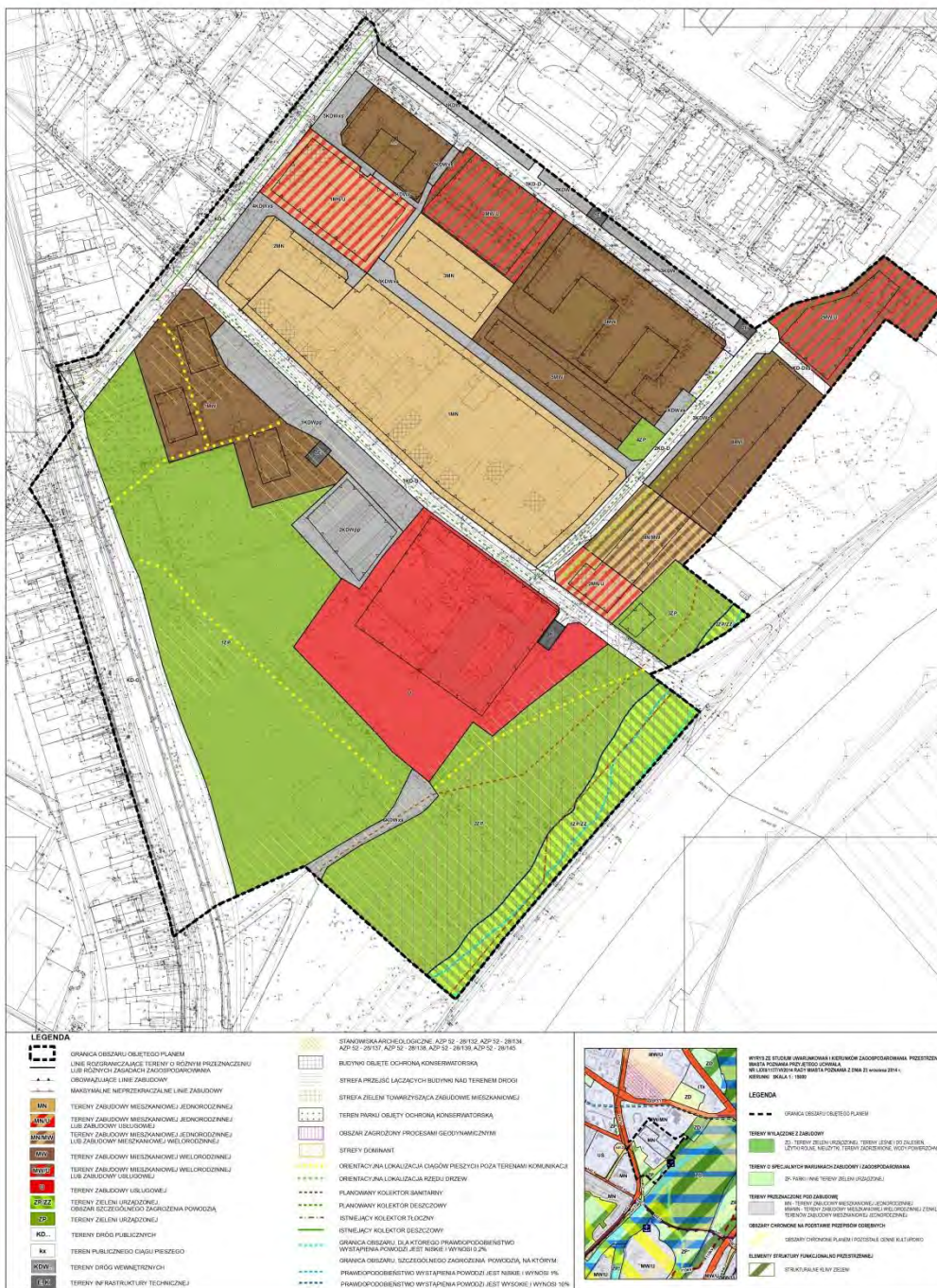


Otoczenie funkcjonalne i przestrzenne

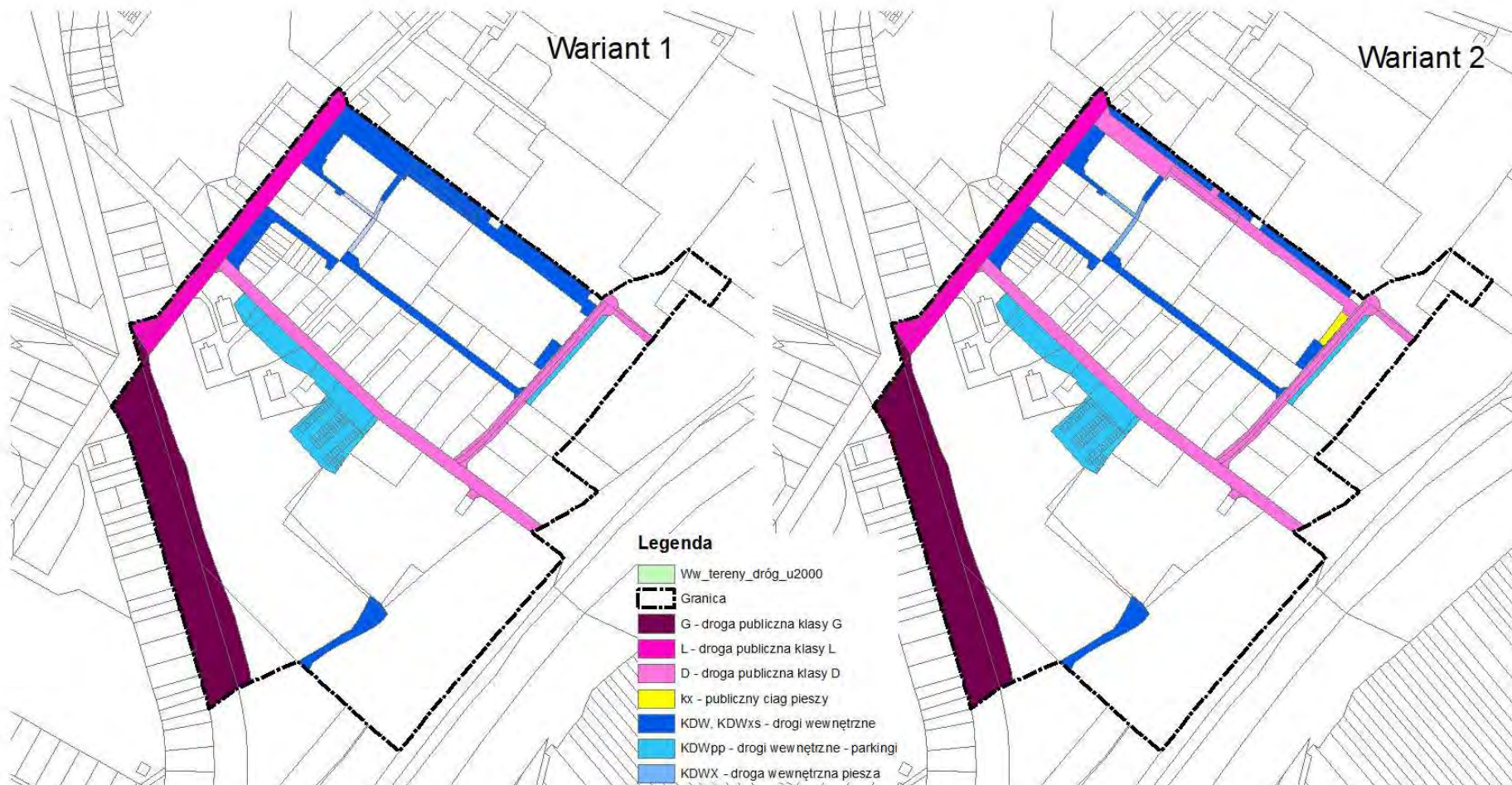
– koncepcja planu

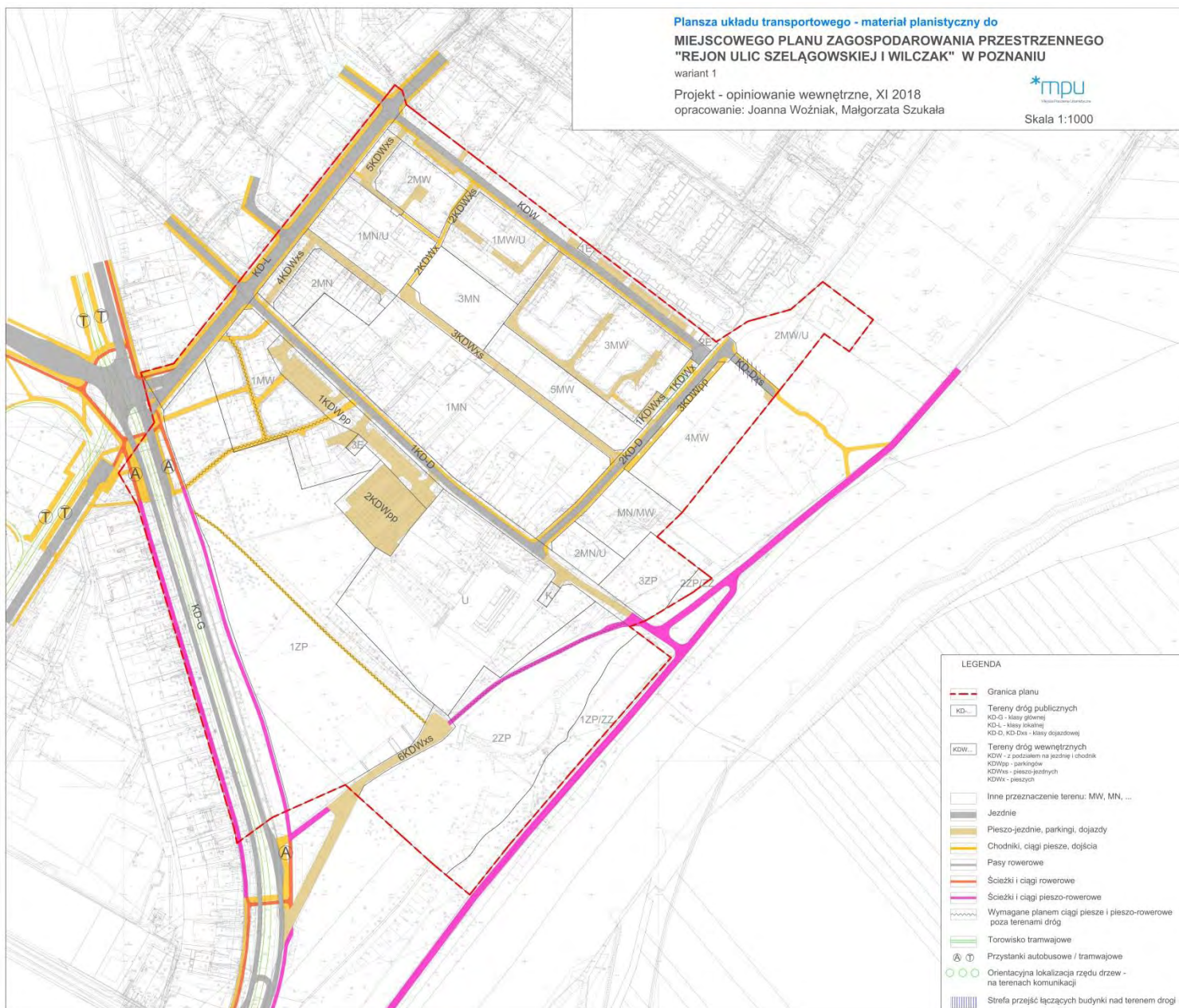


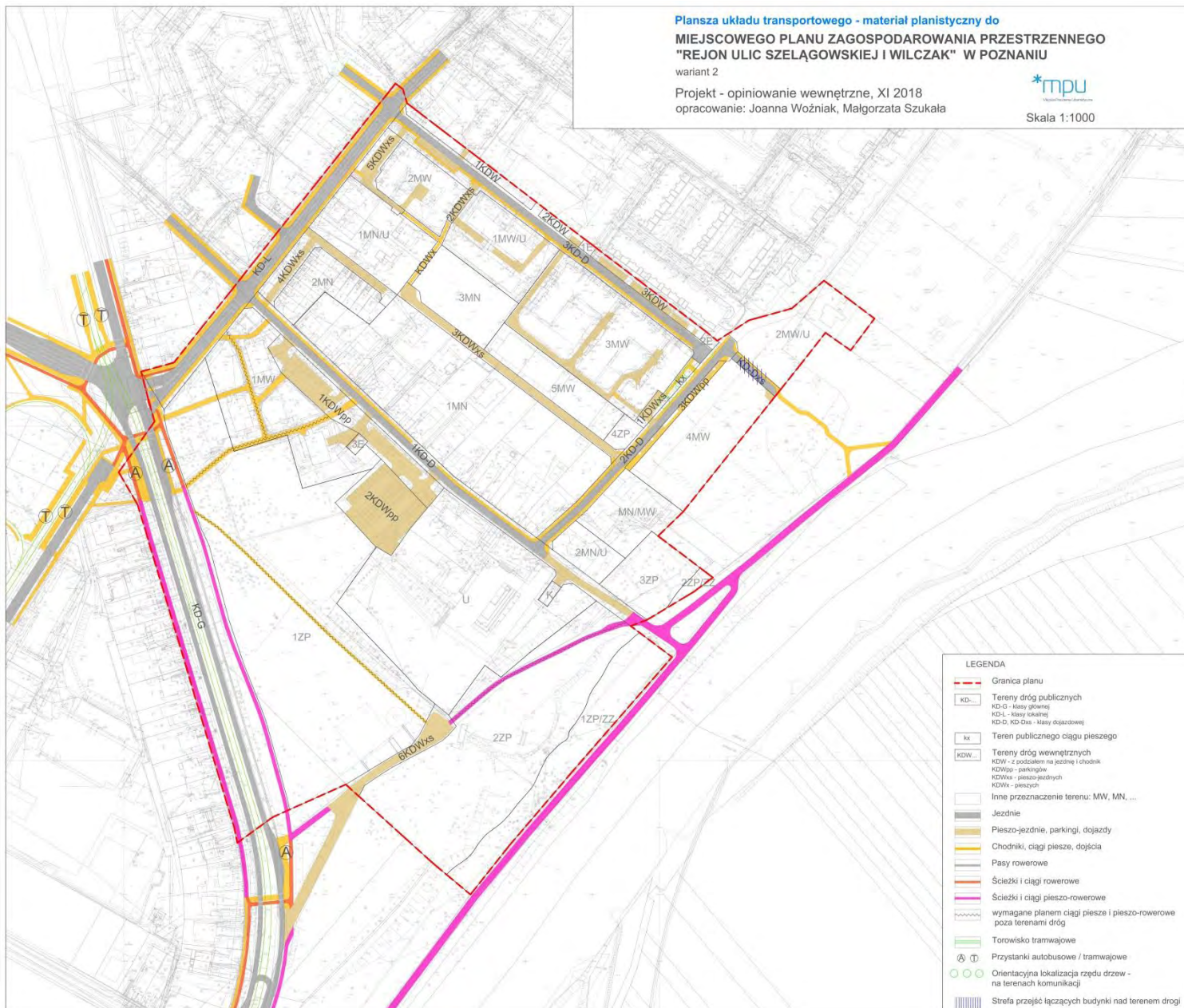
[illegible]



Tereny komunikacji wraz z klasyfikacją dróg publicznych







**Opinie do projektu planu zbierane będą
do dnia 3 grudnia 2018 r.**

Miejska Pracownia Urbanistyczna

ul. Za Bramką 1

61 - 842 Poznań

tel.: 61 639 64 60

fax.: 61 639 64 98

e-mail: mpu@poznan.mpu.pl

www.mpu.pl

Kontakt:

Adam Kijowski, tel. (061) 6396-487 – kierownik zespołu projektowego

Katarzyna Janicka, tel. (061) 6396-485

Joanna Woźniak, tel. (061) 639 64 91 - koordynator zespołu transportu i inżynierii

* Dziękujemy