



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 – 24.02 do 24.03.2022 r.
9. Możliwość składania uwag do projektu planu – do 7.04.2022 r.
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

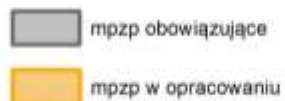




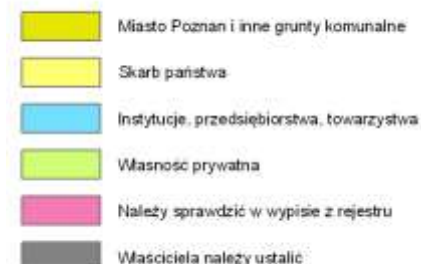
- **Wniosek Rady Osiedla Stare Winogrody.** intencją jest wprowadzenie ładu przestrzennego i ograniczenie możliwości zabudowy terenu na podstawie decyzji administracyjnych;
- **Wniosek firmy Iron Tower Investment Paweł Wieczorkiewicz SK** o zmianę zapisów obowiązującego mpzp;
- **Wniosek WGN** o poszerzenie granicy mpzp o działkę nr 20 i zmianę przeznaczenia terenu na teren komercyjny, usługowy.



- **8-U** teren zabudowy usługowej
- przestrzeń ośrodkotwórcza
- **KDp/K/ZZ** wydzielenie ciągu pieszego
- **MN/MW** teren zab. mieszkaniowej jednorodzinnej z dop. zab. mieszkaniowej wielorodzinnej
- **KP/ZP/K/ZZ** teren parkingu i zieleni urządzonej oraz elementów infrastruktury technicznej
- przystań wodna



ZO – tereny zieleni nieurządzonej,
 ZP – parki i inne tereny zieleni urządzonej
 MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej







1

I kondygnacja



2

II-III kondygnacji



3

VI kondygnacji



4

XI kondygnacji

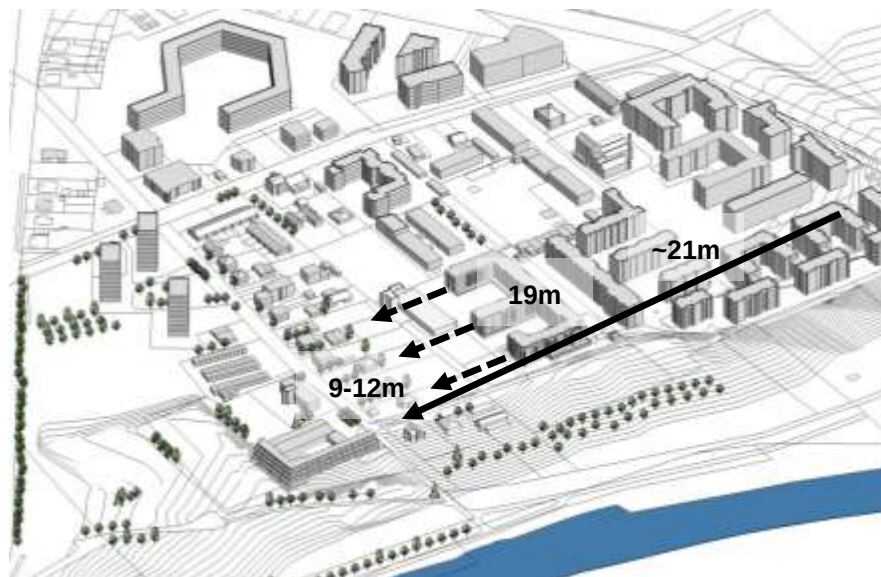
Analiza wysokości istniejącej



Schemat funkcjonalny stanu istniejącego



Schemat wysokości zabudowy

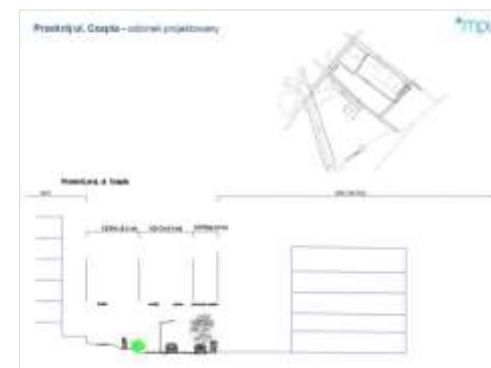
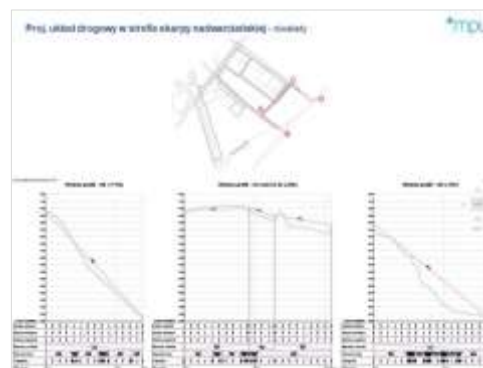


Schemat funkcjonalny koncepcji



Wykonane analizy

- istniejących zapisów
- wysokości istniejącej zabudowy
- funkcji istniejącej zabudowy
- ukształtowania terenu
- widokowe
- niwelety
- ...





W kwestii wyboru między 2 wariantami, w których zasadnicza różnica dotyczyła klasyfikacji ulicy Czapla (odcinek prostopadły do ulicy Wilczak) - zdecydowana większość opinii opowiada się za wariantem nr 1 czyli oznaczeniem drogi jako KDW - droga wewnętrzna.

W terminie konsultacji społecznych
wpłynęło około **52** pism z opiniami od osób fizycznych, w tym:

- 19 pism tej samej treści – 1 z nich to pismo zbiorowe
- 1 pismo zbiorowe
- kilka pism od 1 osoby
- pismo Spółdzielni Mieszkaniowej Wielkopolańska
- pisma właścicieli działek znajdujących się w granicach opracowania

03.2019 r. na zaproszenie MPU odbyło się spotkanie - podsumowanie II etapu konsultacji i przedstawienie planowanych zmian.

Na spotkanie zostali zaproszeni przedstawiciele:

mieszkańców

Rady Osiedla

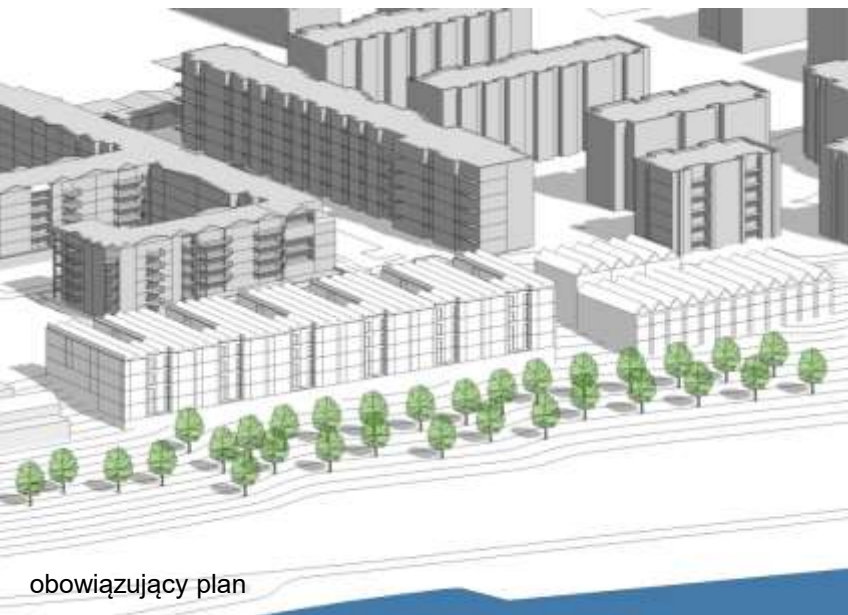
Rady Miasta

Iron Tower

Opinie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno na spotkaniu jak i w przesłanych pismach dotyczyły m.in:

sprzeciwu wobec proponowanej koncepcji

aprobaty wobec proponowanej koncepcji



Opinie dotyczące **sprzeciwu wobec proponowanej koncepcji**:

- postulaty o **niezmienianie zapisów** obowiązującego planu

(przytaczane parametry z obowiązującego mpzp)

40% powierzchni zabudowy

dach stromy

wysokość zabudowy 10 m

utrzymanie zakazu niwelacji terenu



- nowa zabudowa **jedynie jako jednorodzinna**
- wysokość nowej zabudowy **niższa niż w przedstawianej koncepcji**
(nowa zabudowa zasłoni widok mieszkańcom)
- sprzeciw wobec nowej zabudowy

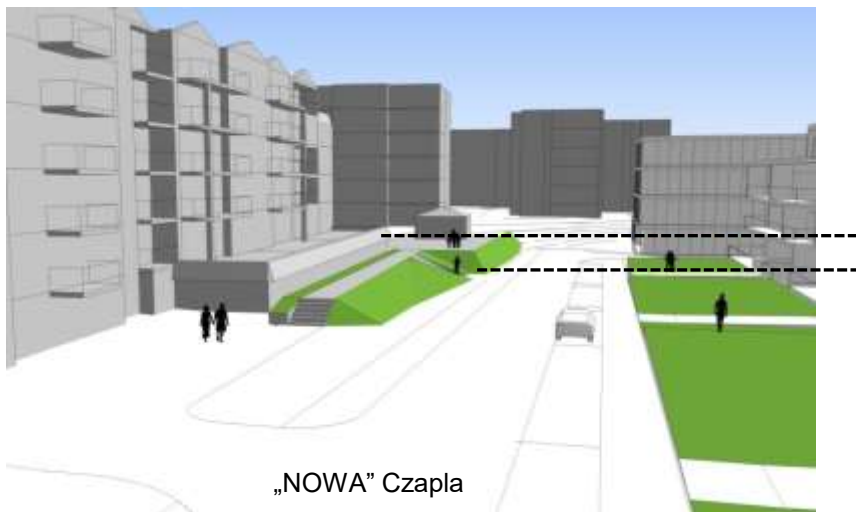


Opinie dotyczące **sprzeciwu wobec proponowanej koncepcji**:

- rozwiązania komunikacyjne – „łączenie” ul. Czapla i nowej ulicy Czapla
- „oczekujemy zakazu połączenia drogi wzdłuż bloku Czapla 21 z drogą 2KD-D”

Różnica poziomów między istniejącą ulicą Czapla, a projektowaną około 2m.

Żaden z wariantów rozwiązań komunikacyjnych nie zakłada połączenia tych dróg dla samochodów





Opinie dotyczące [aprobaty wobec proponowanej koncepcji](#):

- postulaty o dalsze procedowanie planu w takiej formie jak zaprezentowano na II konsultacjach
- plan ma bardziej charakter regulacyjny i definiuje funkcje w dużej mierze już terenów zabudowanych
- ochrona Parku Szelągowskiego i rozwijanie funkcji rekreacyjnych terenów nadwarciańskich
- wprowadzenie nowej, nowoczesnej, „apartamentowej” zabudowy co podniesie wartość nieruchomości w dzielnicy
- umożliwienie zejścia w kierunku Wartostrady



II etap konsultacji społecznych - przeciwstawne postulaty



*zgodne z prezentowaną (etap OW) koncepcją
*inne parametry zawarte w opiniach

3MN:

typ zabudowy: **jednorodzinna** / wille miejskie / **wielorodzinna** / **zakaz zabudowy**
wysokość: **do 7m** / **do 8m** / **11m** / **III kondygnacje** / **VI kondygnacji**
(w projekcie: **do 10 m**)
procent zabudowy: **30%** / **45%**

5MW:

typ zabudowy: **jednorodzinna** / wille miejskie / **wielorodzinna**
wysokość: **do 7m** / **do 8 m** / **do 10 m** / **14 m** / **do 20m** / **VI kondygnacji**
(w projekcie: **13 m** i **do IV kondygnacji**)
procent zabudowy: **30%** / **40%** / **60%**

4MW:

typ zabudowy: **szeregowa** / **zakaz zabudowy** / **apartamentowa** / **maksymalnie 4 lokale w budynku**
wysokość: **8 -10 m** / **VI kondygnacji**
procent zabudowy: **40%**
niwelacja terenu: **nie zmieniać obowiązującego zapisu** / **koniecznie zmienić obowiązujący zapis**

2MW/U:

typ zabudowy: **tylko usługowa** / **nie wprowadzać funkcji biurowej lub mieszkaniowej** – **tylko funkcja sportowo rekreacyjna** / **nie wprowadzać funkcji usługowej** – **tylko mieszkaniową**
(w projekcie: **mieszkalno-usługowe albo usługowe**)
wysokość: **do 9 m** (+akcent **do 12 m**) (w projekcie: **wysokość w m n.p.m**)
procent zabudowy: **40%**





Utrzymać obowiązujące zapisy oraz ustalić:

- funkcję usługowo/gastronomiczną/mieszkaniową...

w projekcie ustala się: w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych nie mniejszą niż 30% pow. całkowitej budynku

- ograniczenie wysokości i intensywności

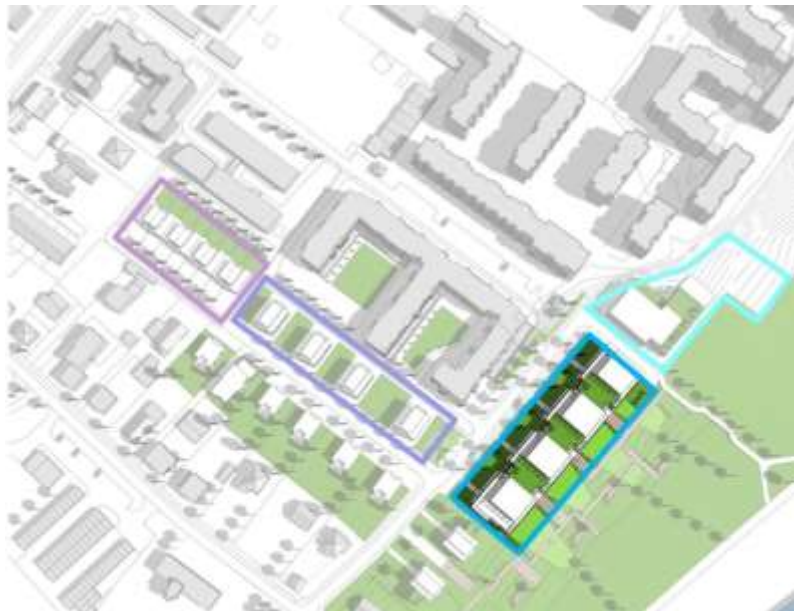
w projekcie obniżono wysokość proponowanej zabudowy (o I kondygnację)



II konsultacje



Wyłożenie do publicznego wglądu



Utrzymać obowiązujące zapisy oraz ustalić:

- wysokość 8 -10 m - maksymalnie 3 kondygnacje
w projekcie, w celu dookreślenia wysokości zapisana **wysokość w m n.p.m.**, obowiązujący plan nie określa ilości kondygnacji, ani konkretnej wartości rzędnej drogi
- charakter zabudowy zgodnie z obowiązującymi zapisami
- zakaz niwelacji terenu
plan nie określa niwelacji terenu (realizacja drogi, parkingu podziemnego...)

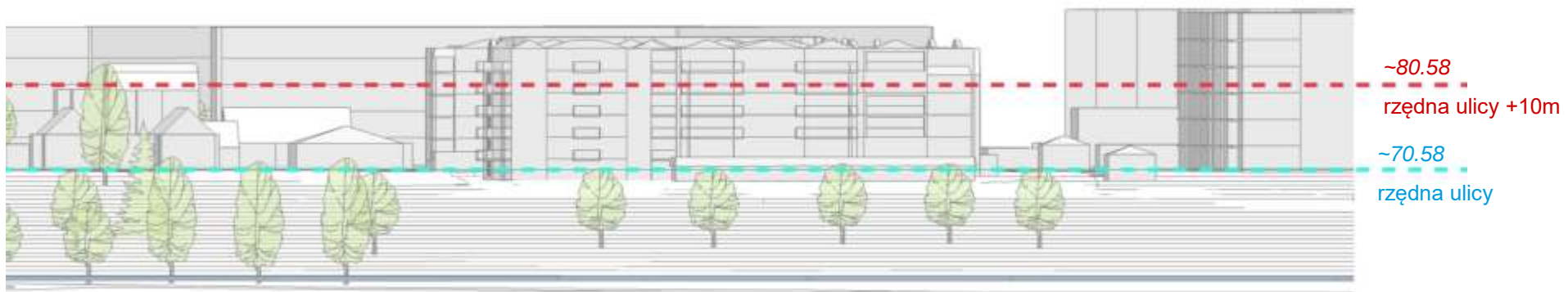


zabudowa jednorodzinna (szeregowa) – zapisy obowiązującego mpzp



zabudowa wielorodzinna – zapisy projektu mpzp – II konsultacje

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





zróżnicowana wysokość
otwarcia widoku



wniosek inwestora

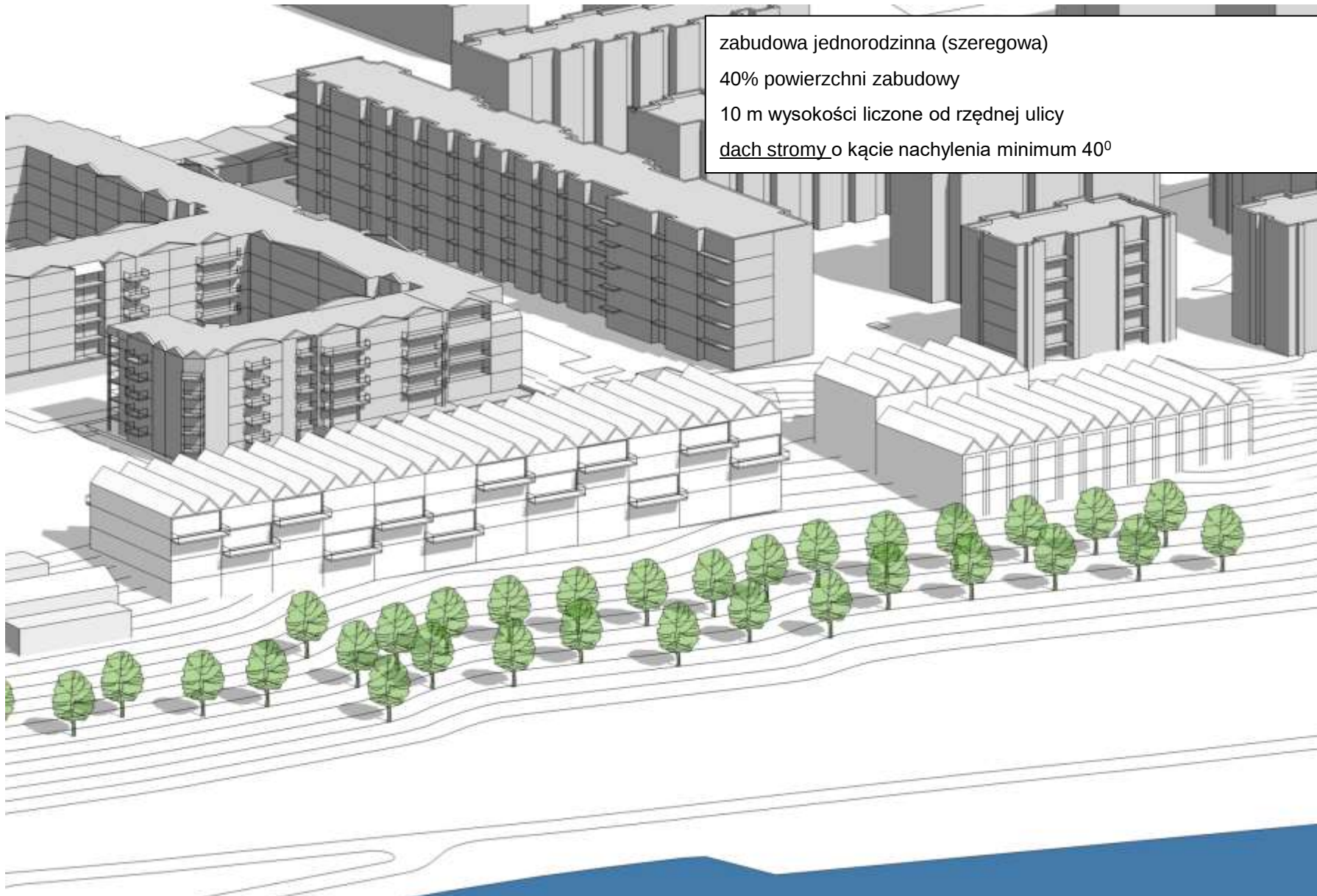


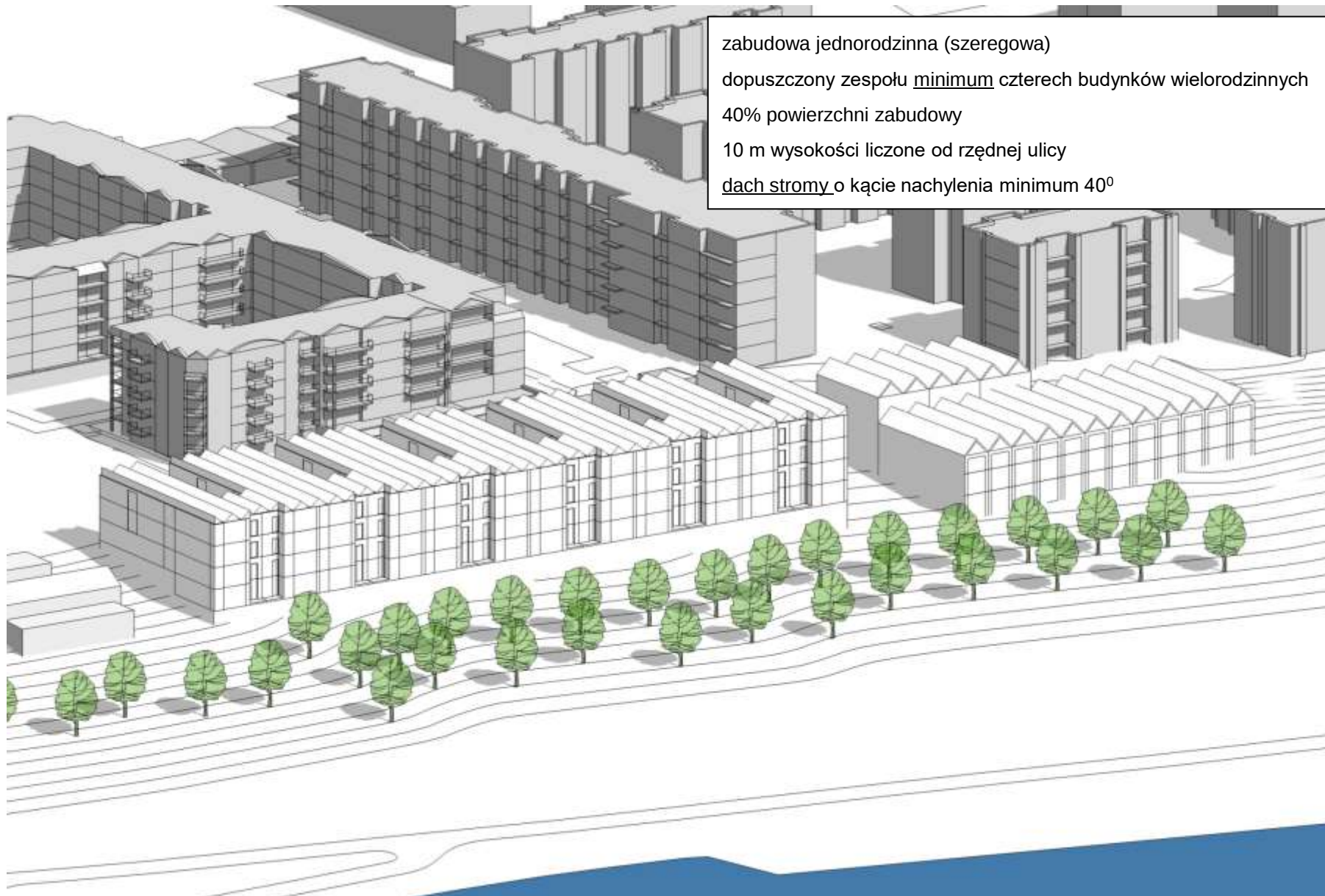
zabudowa jednorodzinna (szeregowa)

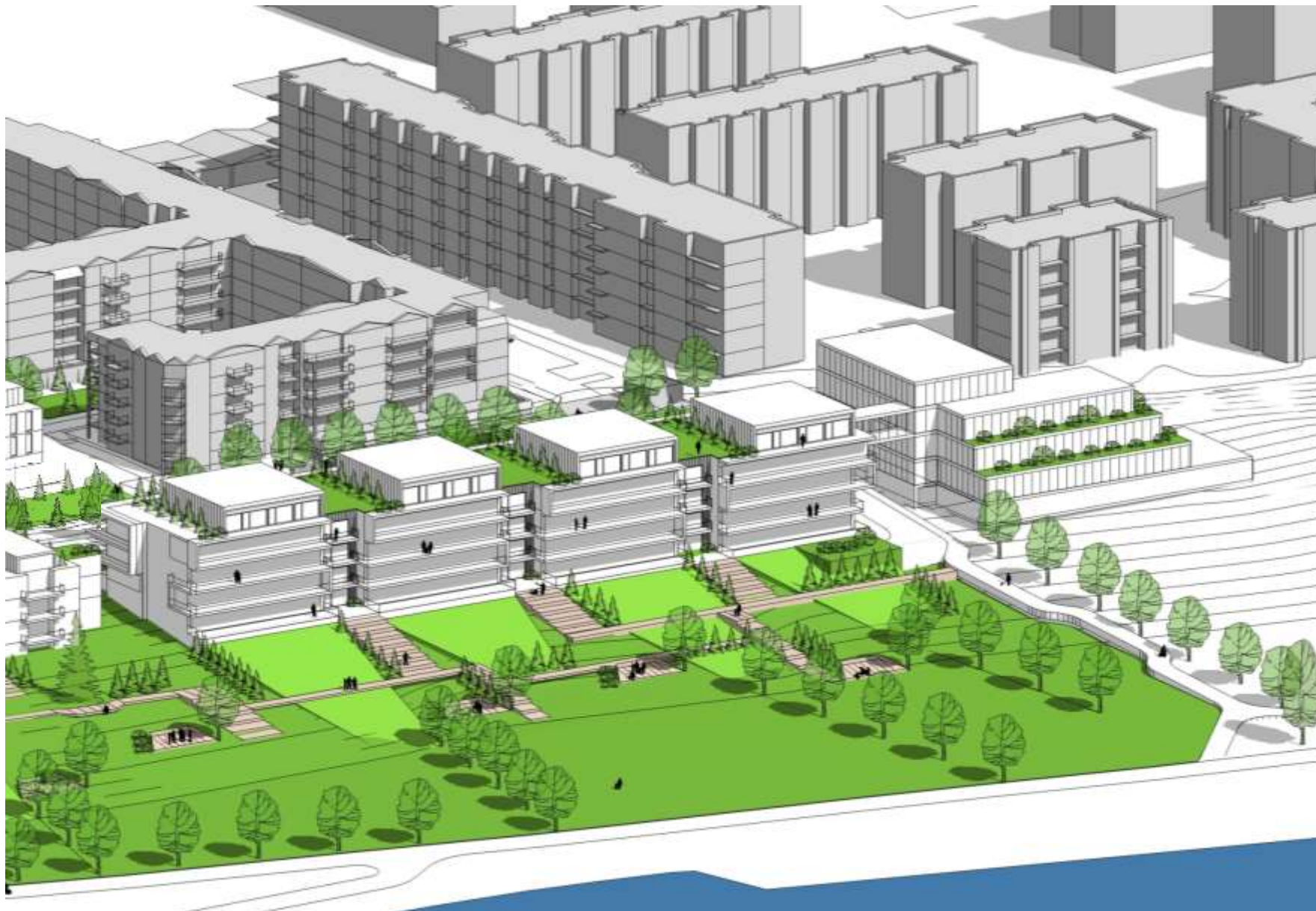
40% powierzchni zabudowy

10 m wysokości liczone od rzędnej ulicy

dach stromy o kącie nachylenia minimum 40°







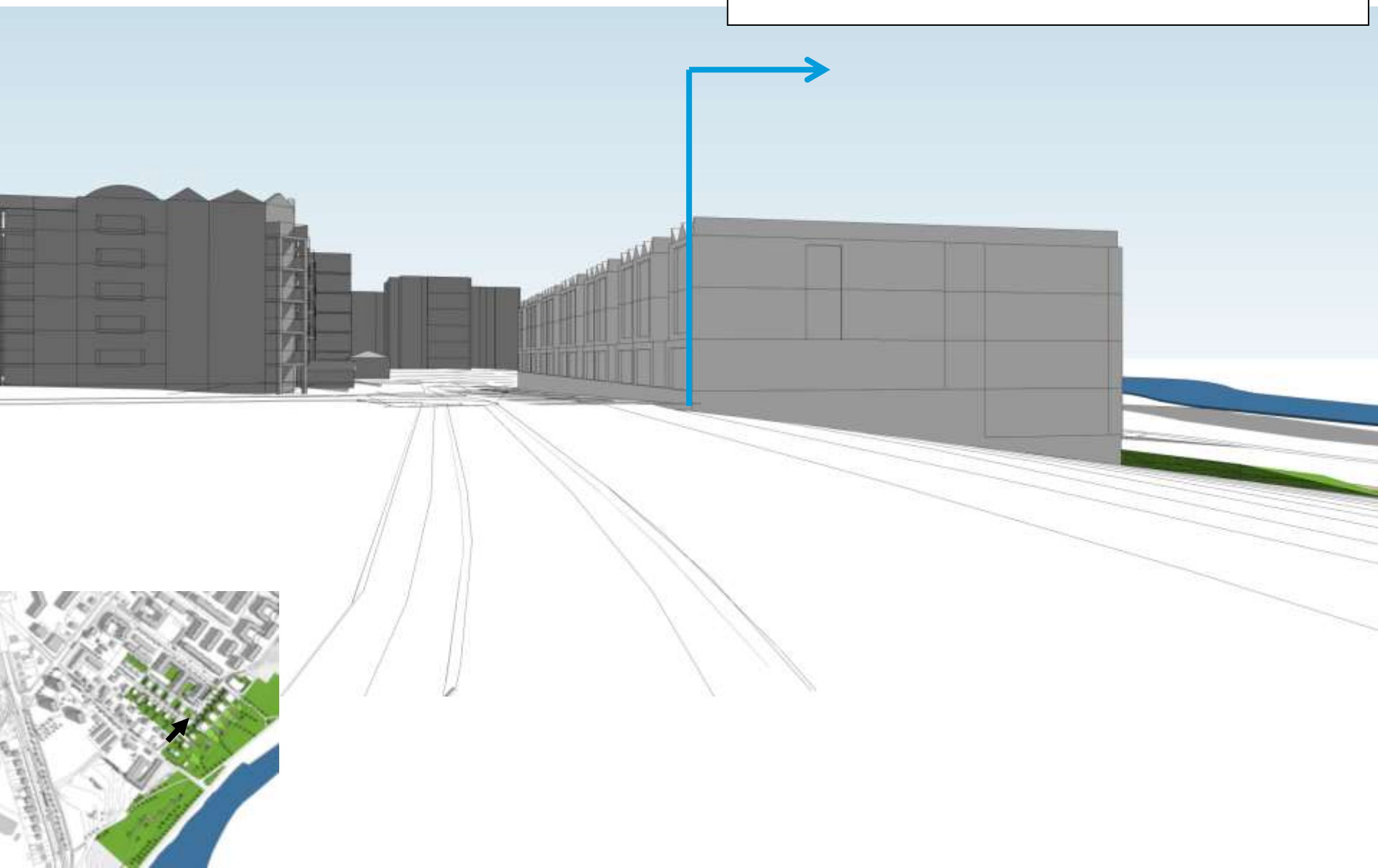




obniżenie wysokości o I kondygnację



odsunięcie linii zabudowy od istniejącej zabudowy o 7 metrów





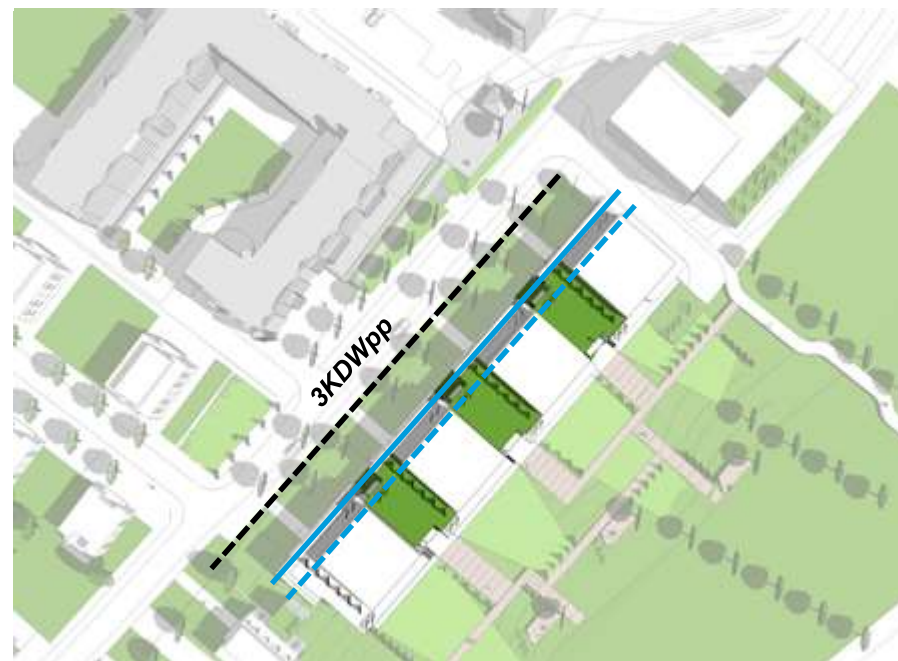
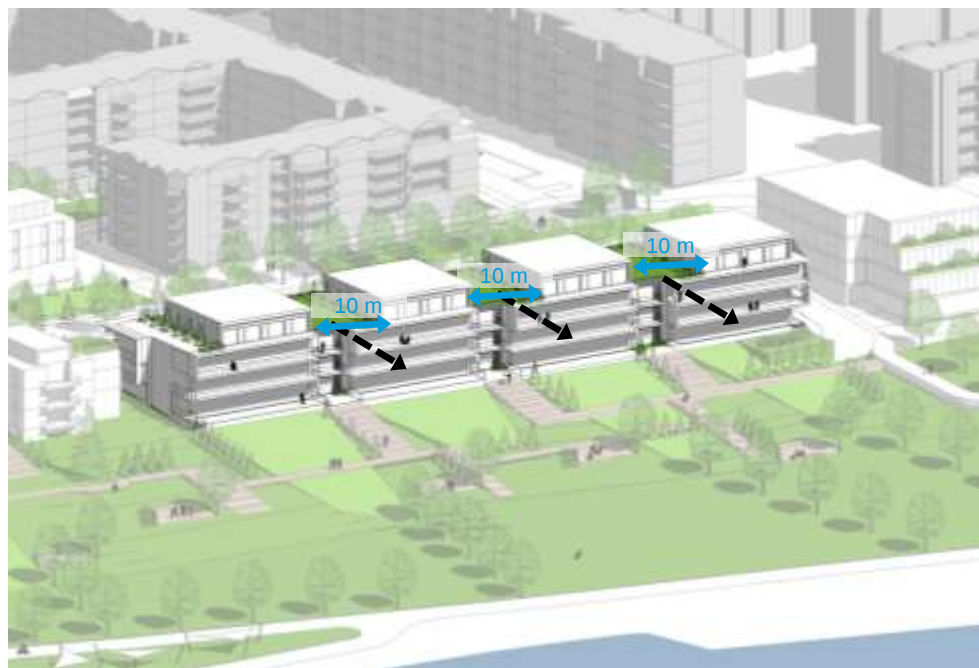
Ustala się:

(...) czwarta kondygnacja jako odsunięta o nie mniej niż 2,5 m od strony terenu 3KDWpp



W planie ustala się:

81 m n.p.m. i nie więcej niż 4 kondygnacje – dla terenu 4MW, przy czym czwarta kondygnacja jako odsunięta o nie mniej niż 2,5 m od strony terenu 3KDWpp i podzielona na nie mniej niż 4 części, odsunięte od siebie o nie mniej niż 10 m, przy czym powierzchnia łączna tej kondygnacji nie może być większa niż 980 m² powierzchni całkowitej



- linia zabudowy z obowiązującego mpzp
- linia zabudowy w opracowywanym mpzp
- - - odsunięcie o nie mniej niż 2,5 m od strony terenu 3KDWpp



ustalić:

- wysokość 7 m - maksymalnie 2 kondygnacje

istniejąca zab. jednorodzinna wzdłuż ul. Ugory ma ok. 10 m, 11 m, 12 m

istniejąca zab. wielorodzinna ma ok. 19 m

W planie ustalono dla 3MN: wysokość nie większa niż 10m – III kondygnacje

- zapisy o charakterze zabudowy dla MW

zab. wielorodzinna typu „willa miejska” – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o pow. zabudowy nie większej niż 250 m² i nie więcej niż 10 lokali mieszkalnych



W planie ustalono dla 5MW: wysokość nie większa niż 13m – IV kondygnacje

na wniosek właścicieli zmniejszono zakres terenu MN



Projekt mpzp:

- zabudowa w formie willi miejskiej
- 30% pow. zab.
- wys. 13 m – nie więcej niż 4 kondygnacje – dla terenu 5MW

„willa miejska” – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m² i nie więcej niż 10 lokalach mieszkalnych

DECYZJA NR 146/2021 z dnia 14.04.2021

- 2 budynki wielorodzinne
- 32% pow. zab. terenu
- Wys. 13,5 (maksymalnie 14)
- do 60 lokali



- linia zabudowy w wydanych WZ (obowiązująca)
- linia zabudowy w opracowywanym mpzp

Projekt mpzp:

- zabudowa w formie willi miejskiej
- 30% pow. zab.
- wys. 13 m – nie więcej niż 4 kondygnacje – dla terenu 5MW

„willa miejska” – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż **250 m²** i nie więcej niż **10** lokalach mieszkalnych

Z uwagi na duże zaangażowanie i sprzeciw mieszkańców wobec intensywnej zabudowy, MPU podtrzymuje zasadność wypracowanych ustaleń planu, które są kompromisem i przestrzennie łączą tereny sąsiadującej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.









Projekt do wyłożenia do publicznego wglądu

PROJEKT - 2022 - wyłożenie do publicznego wglądu
Załącznik Nr 1
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rynek ulic Świątógowskiej i Włocławek" w Poznaniu



PROJEKT - 2022 - wyłożenie do publicznego wglądu
Załącznik Nr 1
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Regulacja Szelągowskiej i Włocławek" w Poznaniu



Dla 1ZP, 2ZP ustala się:

- ochronę walorów krajobrazowych** na terenach: 1ZP, 2ZP, 1ZP/ZZ i 2ZP/ZZ, poprzez utrzymanie istniejącego użytkowania, w tym ochronę wód powierzchniowych oraz towarzyszących im naturalnych zbiorowisk roślinnych

- zachowanie Parku Szelągowskiego**, objętego ochroną konserwatorską, w jego obecnych granicach oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem odtworzenia historycznego zagospodarowania

- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów **obszaru ochrony archeologicznej**, wskazanego na rysunku planu;

- dopuszczenie lokalizacji na terenie 2ZP, 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

PROJEKT - 2022 - wyłożenie do publicznego wglądu
Załącznik Nr 1
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Regul. ulic Świątógowskiej i Włocławek" w Poznaniu



Dla 1MW/U, 3MW/U ustala się:

- lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, przy czym na terenie 3MW/U w formie „willi miejskiej” o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m²;
- powierzchnię zabudowy nie większą niż:
40% – dla terenu 1MW/U,
20% – dla terenu 3MW/U;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
30% – dla terenu 1MW/U,
40% – dla terenu 3MW/U;
- wysokość budynków nie większą niż:
20 m i nie więcej niż 6 kondygnacji – dla terenu 1MW/U,
80 m n.p.m. i nie więcej niż 4 kondygnacje – dla terenu 3MW/U;
- dachy płaskie;

Dla 2MW/U ustala się:

- lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych;
- w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych nie mniejszą niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- dopuszczenie lokalizacji usług sportu i rekreacji, oświaty, kultury, nauki lub gastronomii;
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35 %;
- wysokość budynków nie większą niż 80 m n.p.m. i nie więcej niż 4 kondygnacje, przy czym czwarta kondygnacja o powierzchni nie większej niż 500 m²;
- dachy płaskie

PROJEKT - 2022 - wyłożenie do publicznego wglądu
Załącznik Nr 1
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Regulacja ulic Świątowskiej i Wilczak" w Poznaniu



Dla 4MW ustala się:

- powierzchnię zabudowy nie większą niż:

40 % – dla terenu 4MW,

- udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż:

35% – dla terenu: 4MW,

- wysokość budynków nie większą niż:

81 m n.p.m. i nie więcej niż 4 kondygnacje – dla terenu 4MW, przy czym czwarta kondygnacja jako odsunięta o nie mniej niż 2,5 m od strony terenu 3KDWpp i podzielona na nie mniej niż 4 części, odsunięte od siebie o nie mniej niż 10 m, przy czym powierzchnia łączna tej kondygnacji nie może być większa niż 980 m² powierzchni całkowitej,

- dachy płaskie

Dla 5MW ustala się:

- na terenie 5MW lokalizację zabudowy w formie „willi miejskiej” o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m²;

- powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:

30% – dla terenu 5MW;

- udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż:

30% – dla terenów: 1MW i 5MW,

- wysokość budynków nie większą niż:

13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje – dla terenu 5MW, przy czym czwarta kondygnacja jako odsunięta o nie mniej niż 1,5 m od strony terenu 3KDWxs;

- dachy płaskie

Wyłożenie do publicznego wglądu
od 24 lutego 2022 r. do 24 marca 2022 r.

**Termin zbierania uwag
do 7 kwietnia 2022 r.**

Miejska Pracownia Urbanistyczna

ul. Za Bramką 1

61 - 842 Poznań

tel.: 61 639 64 60

e-mail: mpu@poznan.mpu.pl

www.mpu.pl

Uwaga powinna zawierać:

1. nazwisko, imię, nazwę wnioskodawcy,
2. adres wnioskodawcy,
3. przedmiot uwagi,
4. oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga
(nr działki, nr arkusza mapy, nr obrębu).

*Dziękujemy

Zespół autorski:

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – Natalia Weremczuk

Zastępca Dyrektora ds. analiz – Katarzyna Derda

Zastępca Dyrektora ds. projektowania – Adam Kijowski

Kierownik zespołu projektowego Z3 – Magdalena Drabent

Katarzyna Janicka

Kierownik zespołu transportu i inżynierii – Joanna Woźniak

Maciej Roszkiewicz

Marzena Wnuk