

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu

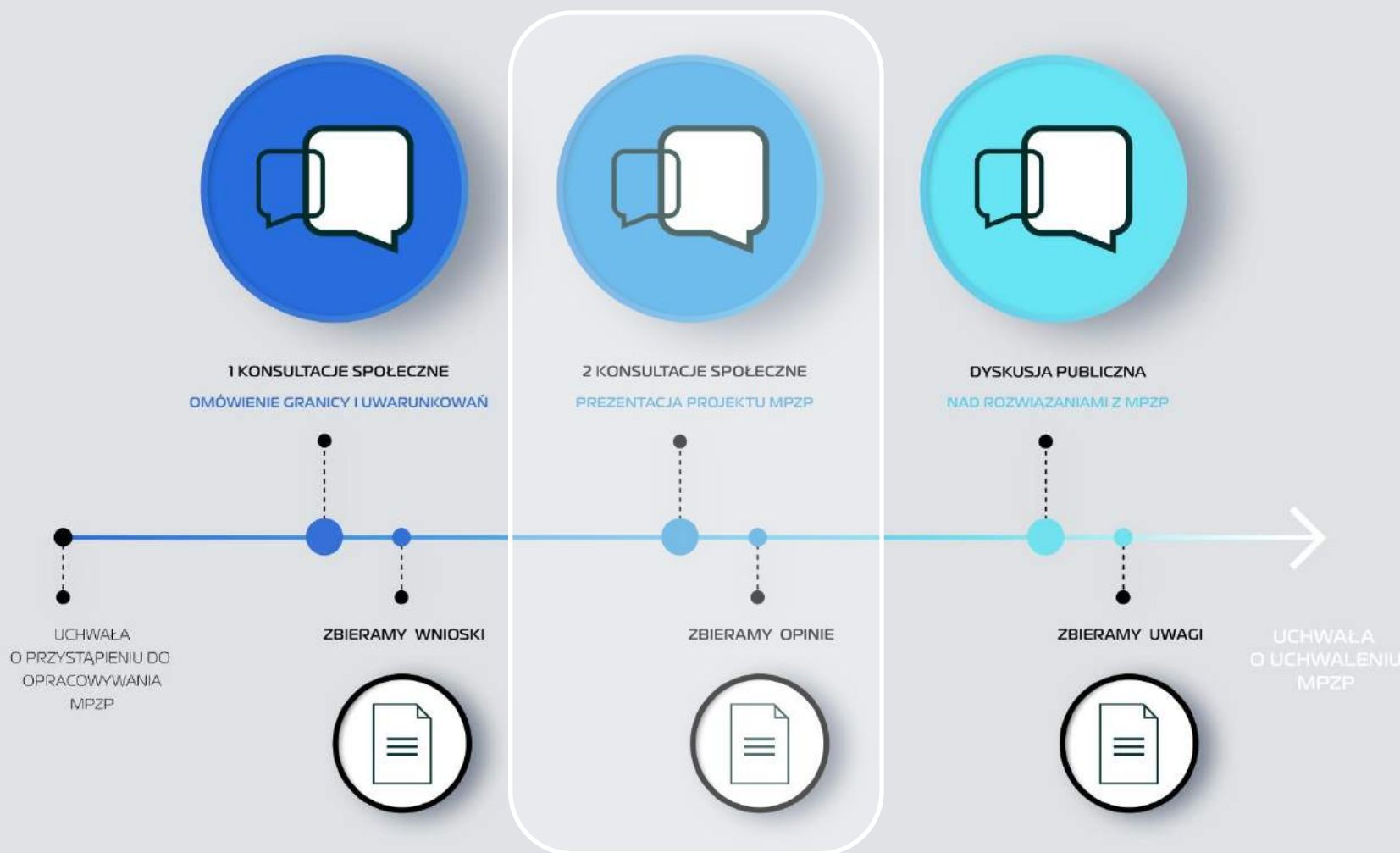


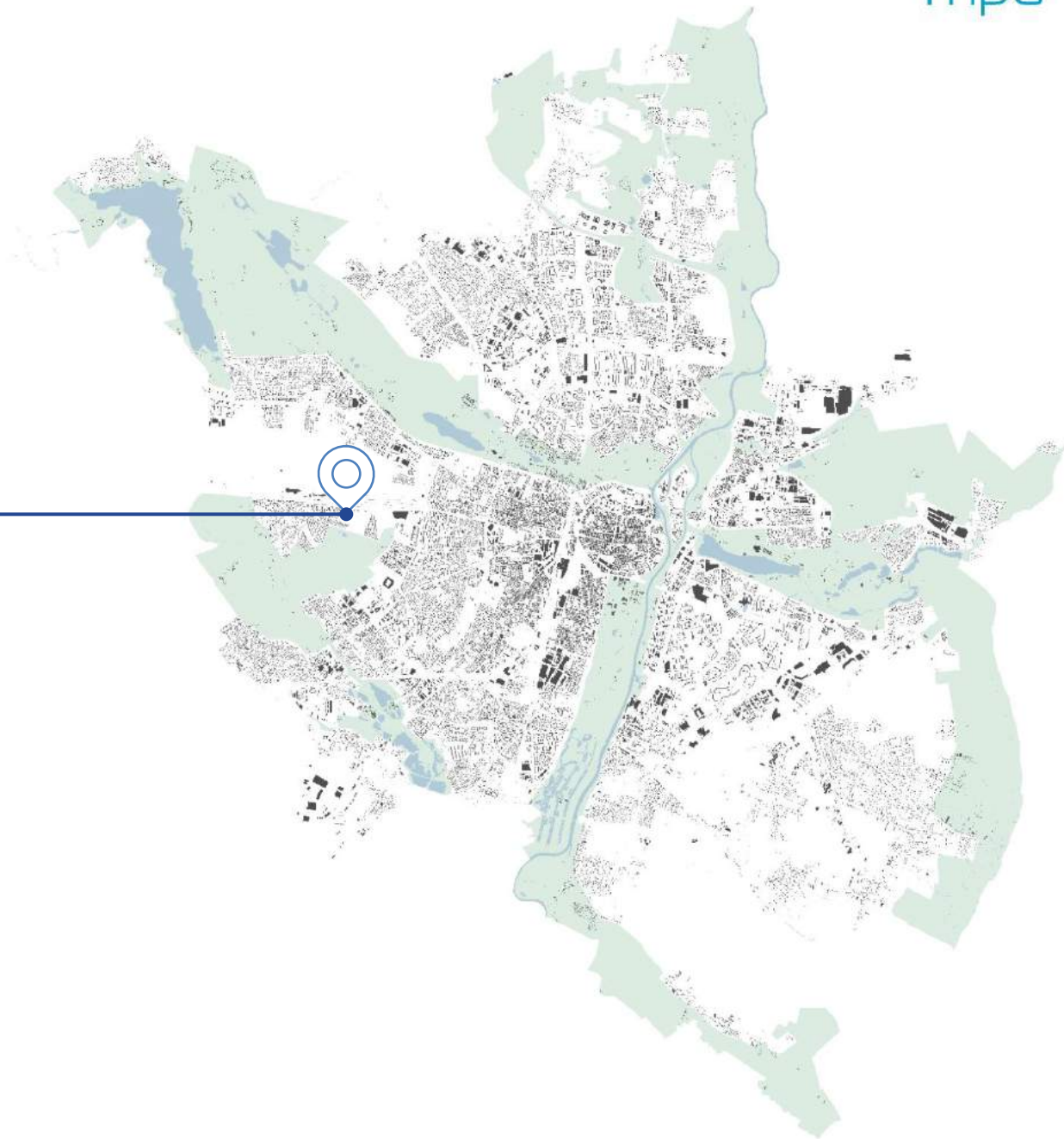
Źródło: model stworzony na podstawie
materiałów przekazanych przez inwestora

II konsultacje społeczne

Poznań, 3 listopada 2022 r.

Prezentuje:
Katarzyna Janicka





UCHWAŁA NR XXIII/426/VIII/2020 RADY MIASTA
POZNANIA z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie
przystąpienia do sporządzenia mpzp

powierzchnia ok. 14,5 ha





Tereny Miasta – prowadzone są czynności zmierzające do przygotowywania do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego

Tereny ATAL S.A.

Miasto Poznań i inne grunty komunalne	Inni współwłaściciele
Skarb państwa	Użytkownik wieczysty
Instytucje, przedsiębiorstwa, towarzystwa	Inni wieczysti użytkownicy
Własność prywatna	Grunty oddane w zarząd
Należy sprawdzić w wypisie z rejestru	
Właściciela należy ustalić	

Plany obowiązujące:

Łc – mpzp „Ławica 3” w Poznaniu

Łj – w rejonie ulicy S. Jachowicza w Poznaniu

Plany w trakcie opracowania:

Łl – mpzp w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu

MPZP OBOWIĄZUJĄCE
MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA

Tereny przeznaczone pod zabudowę:

MN/MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej lub zabudowa wielorodzinna niska o charakterze „willi miejskich”.

Ponadto, Studium zakłada:

- podkreślenie wjazdów do miasta albo centrum (np. ul. Bukowska ma być miejscem charakterystycznym dla obwodnicy).



1

I kond. – zabudowa przy ulicy S. Jachowicza



2

II kond. – zabudowa przy ulicy Wieczorynki



3

III kond. – zabudowa przy ulicy W. Bełzy



4

I kond. – zabudowa schroniska dla zwierząt





1

Czworaki (II kond.) – widok od ulicy Bukowskiej



2

Czworaki (II kond.) – widok od strony podwórka



3

Zagospodarowanie terenu folwarku



4

Zabudowa mieszkaniowa – baraki (I kond.) w głębi folwarku





1

Powstający kompleks 3 budynków (IV kond.) we wschodniej części terenu



2

Powstający kompleks 3 budynków (IV kond.) we wschodniej części terenu



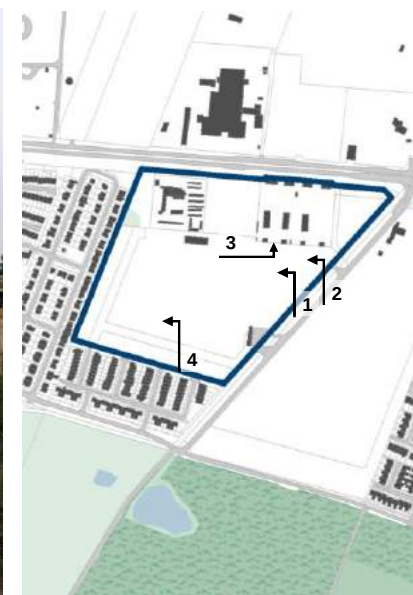
3

Widoczne w tle zabudowania Folwarku Edwardowo



4

Powstający kompleks 3 budynków (IV kond.) w południowej części terenu





1

Powstający kompleks 3 budynków (IV kond.) we wschodniej części terenu



2

Powstający kompleks 3 budynków (IV kond.) we wschodniej części terenu



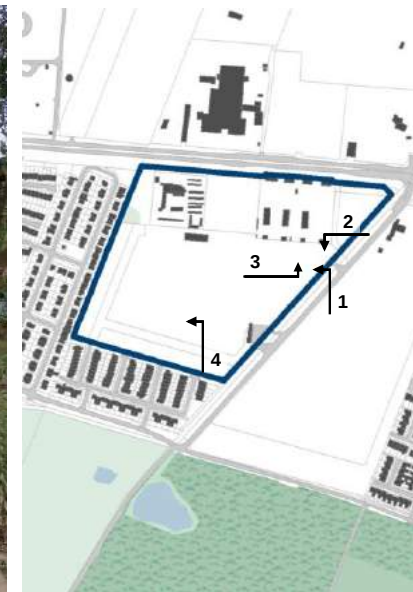
3

Widoczne w tle zabudowania Folwarku Edwardowo



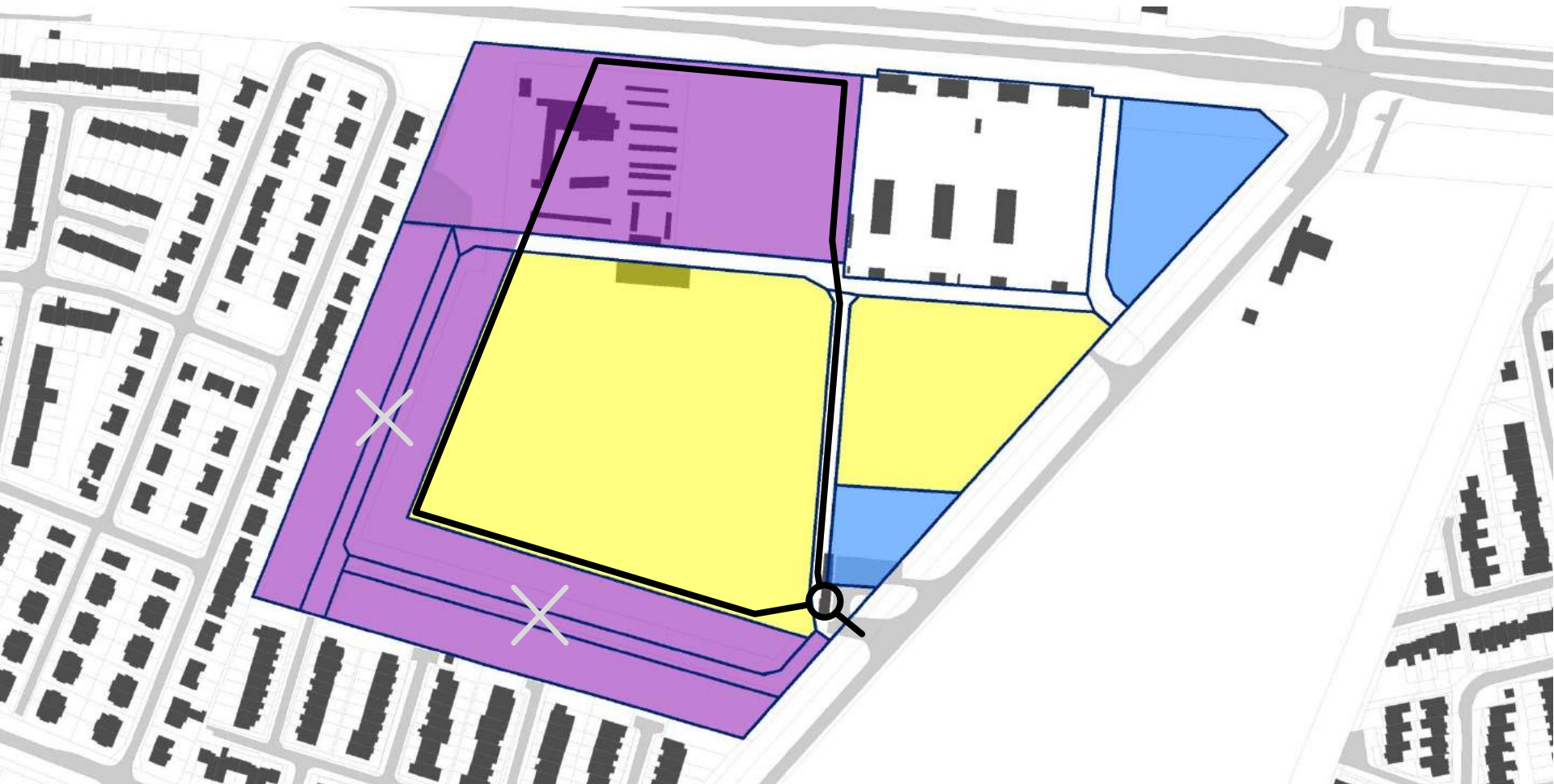
4

Powstający kompleks 3 budynków (IV kond.) w południowej części terenu



Wniosek o sporządzenie zmiany mpzp „Ławica 3”

Wnioskowane zmiany ATAL S.A. w sprawie zmiany mpzp „Ławica 3” Uchwała Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2011 r.
(po dwóch wnioskach – 10.04.2019 i 28.04.2021)



Zmiana parametrów

Zmiana funkcji i parametrów

Zachowanie zapisów obowiązującego mpzp



Zmiana układu drogowego

Nowy układ drogowy

Obowiązujące parametry w mpzp „Ławica 3”



1MW/U

pow. zabud. – 50%
wys. zabud. – IIIk, 11 m
dł. elewacji – 50 m
pow. biol. czynna – 30%

1MW

pow. zabud. – 50%
wys. zabud. – IVk, 12,5 m
dł. elewacji – 50 m
pow. biol. czynna – 30%

1U

pow. zabud. – 70%
wys. zabud. – 12-15 m
pow. biol. czynna – 10%

9MN, 10 MN, 11 MN

pow. zabud. – wyznaczona liniami zabudowy
wys. zabud. – 7-9,5 m – dach płaski,
7-10,5 m – dach stromy
dł. segmentu zabudowy szeregowej – 58 m
pow. biol. czynna – 25%

2U

pow. zabud. – 60%
wys. zabud. – 7-9,5 m
pow. biol. czynna – 20%

2MW/U

pow. zabud. – 50%
wys. zabud. – IVk, 12,5 m
dł. elewacji – 50 m
pow. biol. czynna – 30%



Zabudowa bliźniacza przy ul. Wieczorynki:

- śr. pow. zabudowy – 33,3 %
- śr. wysokość – 8,5 m

Zabudowa szeregowa (niska) przy ul. Jachowicza:

- śr. pow. zabudowy – 32,8 %
- śr. wysokość – 6,0 m

Zabudowa szeregowa (wyższa) przy ul. Belzy, Oppmana, Januszewskiej i Jachowicza:

- śr. pow. zabudowy – 45,7 %
- śr. wysokość – 12,0 m

nie wprowadzać zmian w obowiązującym mpzp



zabudowa:

- nie dopuszczać zabudowy MW dla całego obszaru (**nie** częściowo)
- wyznaczyć wysokość do 2 pięter (**nie**)
- utrzymać obowiązujące zapisy dot. wysokości (**tak** częściowo)
- ustalić dachy strome dla zabudowy mieszkaniowej (**nie** częściowo)
- zaplanować zabudowę o funkcji: usługowej, handlowo-gastronomicznej, oświatowej, przedszkola (**tak** częściowo)



transport:

- pozostawić ul. Jachowicza, Januszewskiej, Oppmana oraz Bełzy jako nieprzejezdne (**tak**)
- rozbudować komunikację miejską (poza mpzp)



zielen:

- wyznaczyć bufor między istniejącą zabudową a projektowanymi willami (**tak**)
- wyznaczyć tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (**tak**)
- zobowiązać inwestora do realizacji zieleni (**tak**)
- pozostawić pas zieleni, drzewa i ogrodzenie w południowej części mpzp (**tak**)



1U:

- nie zmieniać na MW/U (**nie**)
- zbyt wysoka proponowana zabudowa (**tak**)
- nie wprowadzać wysokiej zabudowy (**tak**)

9MN, 10MN i 11MN:

- pozostawić parametry i zabudowę MN (**nie** częściowo)

proponowane wille miejskie:

- ustalić definicję willi miejskiej i jej parametry (**tak**)
- nie wprowadzać MW (**nie**)
- nie wprowadzać zabudowy w formie willi (**nie**)
- pozostawić obowiązujące parametry (**tak** częściowo)

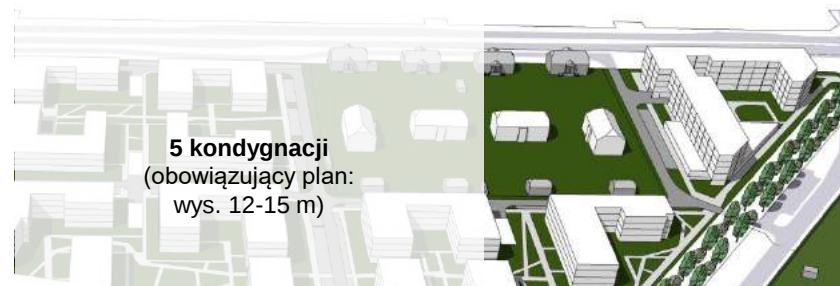


Postulaty RO dotyczące terenu 1U i parametrów zabudowy:

- wątpliwości wobec XV-kondygnacyjnego budynku na terenie **1U**
- dominanta **1U** powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy, a nie przytłaczać
- zbyt duże parametry obowiązującego planu (**MW i U**)



Źródło: materiał przekazany przez inwestora



Źródło: model stworzony na podstawie materiałów przekazanych przez inwestora



Źródło: materiał przekazany przez inwestora

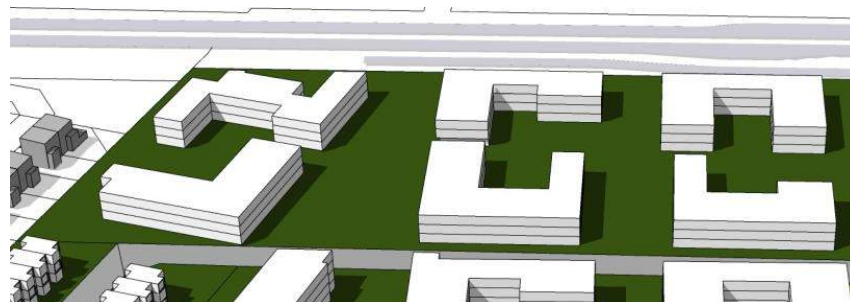


Źródło: model stworzony na podstawie materiałów przekazanych przez inwestora

Postulaty RO dotyczące terenu miejskiego po schronisku dla zwierząt:

- rozbudować infrastrukturę oświatową
- wyznaczyć usługi **nauki, oświaty, sportu, zdrowia, rekreacji, kultury** lub **gastronomii** oraz **zieleni urządzonej** – w związku z narastającą liczbą mieszkańców osiedla
- zmienić przeznaczenie terenu z **1MW/U** na **U**

Zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującym mpzp „Ławica 3”



Źródło: model stworzony na podstawie materiałów przekazanych przez inwestora

Zagospodarowanie terenu z wydzieleniem obszaru pod zieleni urządzonej – projekt planu



Źródło: model stworzony na podstawie materiałów przekazanych przez inwestora

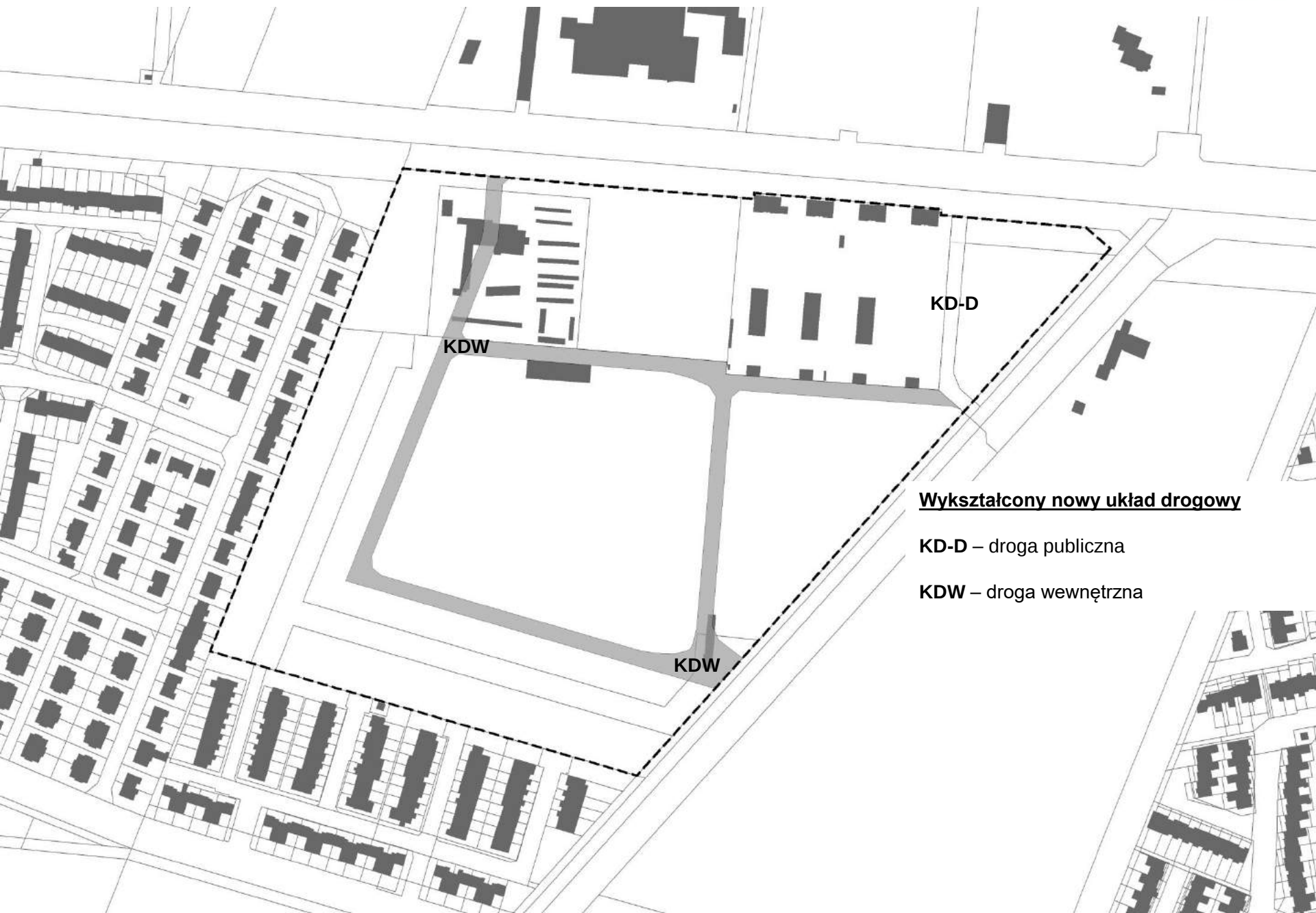
strefa wewnętrzna

- Zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

strefa zewnętrzna

- Zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

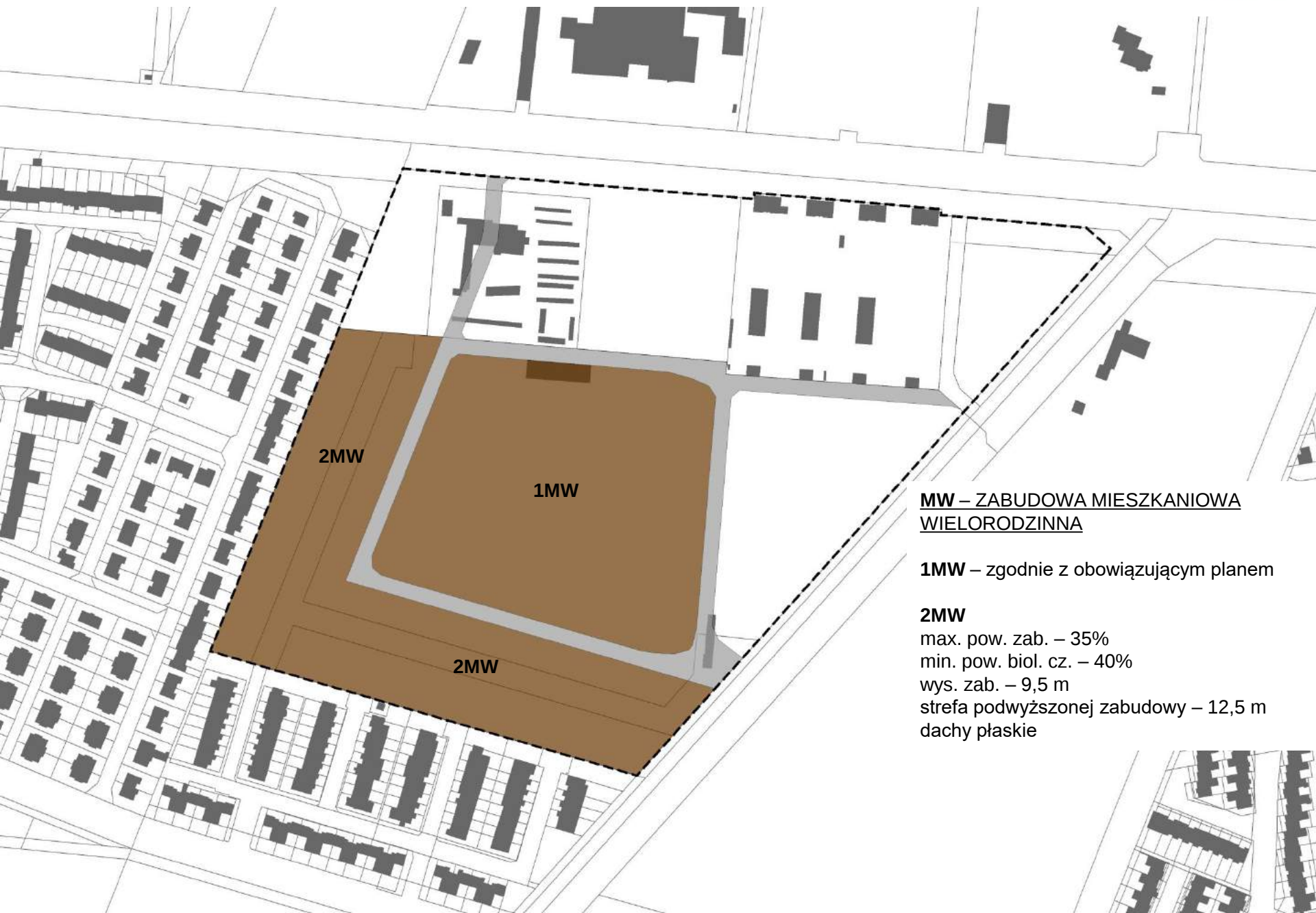




Wykształcony nowy układ drogowy

KD-D – droga publiczna

KDW – droga wewnętrzna



**MW – ZABUDOWA MIESZKANIOWA
WIELORODZINNA**

1MW – zgodnie z obowiązującym planem

2MW

max. pow. zab. – 35%

min. pow. biol. cz. – 40%

wys. zab. – 9,5 m

strefa podwyższonej zabudowy – 12,5 m

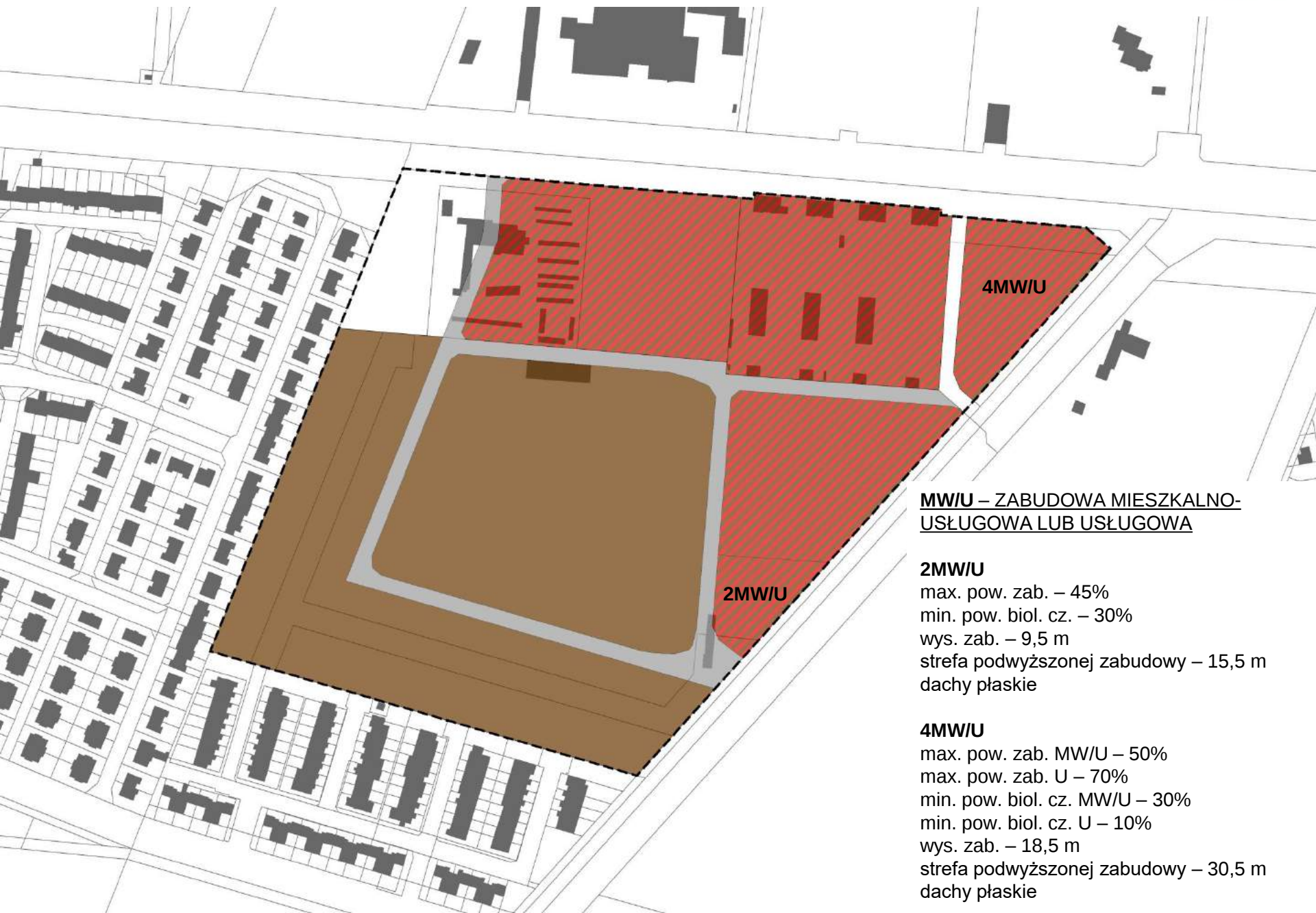
dachy płaskie



MW/U – ZABUDOWA MIESZKANIOWA
WIELORODZINNA, MIESZKALNO-
USŁUGOWA LUB USŁUGOWA

3MW/U – zgodnie z obowiązującym planem

5MW/U
max. pow. zab. – 35%
min. pow. biol. cz. – 30%
wys. zab. – 15,5 m
dachy płaskie



**MW/U – ZABUDOWA MIESZKALNO-
USŁUGOWA LUB USŁUGOWA**

2MW/U

max. pow. zab. – 45%
min. pow. biol. cz. – 30%
wys. zab. – 9,5 m
strefa podwyższonej zabudowy – 15,5 m
dachy płaskie

4MW/U

max. pow. zab. MW/U – 50%
max. pow. zab. U – 70%
min. pow. biol. cz. MW/U – 30%
min. pow. biol. cz. U – 10%
wys. zab. – 18,5 m
strefa podwyższonej zabudowy – 30,5 m
dachy płaskie



**MW/U – ZABUDOWA MIESZKANIOWA
WIELORODZINNA LUB MIESZKALNO-
USŁUGOWA**

1MW/U

max. pow. zab. – 20%
min. pow. biol. cz. – 50%
wys. budynków wpisanych do rejestru
zabytków nie większa niż 10,5 m
wys. innych budynków nie większa niż 12 m
dachy strome
dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej
w istniejących budynkach zlokalizowanych
w strefie usług



ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

ZP

min. pow. biol. cz. – 70%
dopuszczenie lokalizacji obiektów usług
kultury, gastronomii lub sportu i rekreacji:

- wys. nie większa niż 4 m
- dach płaski
- pow. całkowita nie większa niż 250 m²









Projekt rysunku planu

Załącznik nr 1
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu.

PROJEKT
ETAP PRAC - etap OW



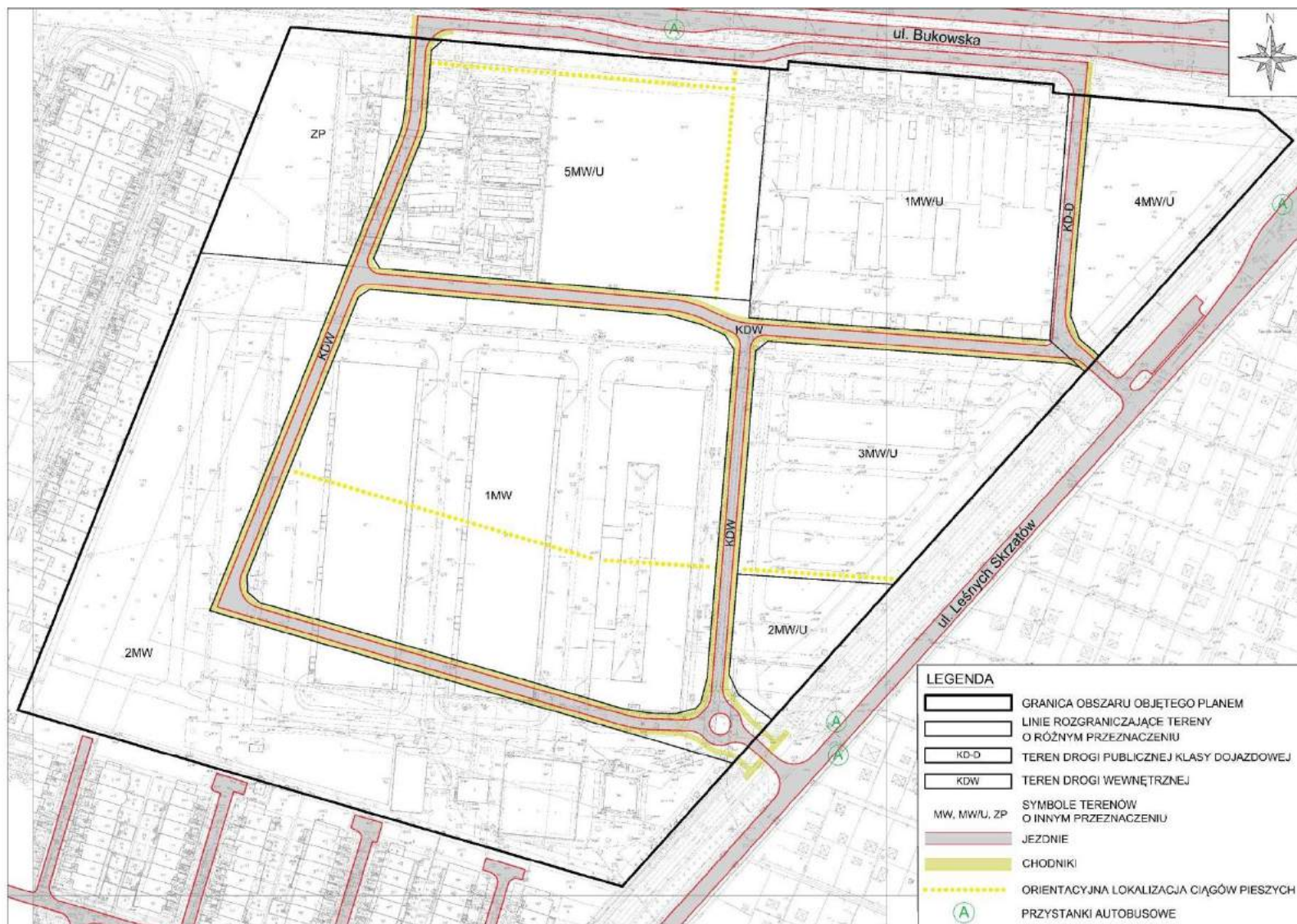
WYKRYŚLE STUDIUM ANALIZY WNIOSKU O ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE MIASTA POZNANIA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LX209/13/2014 RADY MIASTA POZNANIA Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2014 R.
KURJERNY - SKALA 1 : 1000



- LEGENDA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
 - UMIAR - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDNORODZINNEJ) LUB ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
 - OBZASY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OCHRONY
 - OBZASY CHRONIONE PLANISTYCZNIE PODZIAŁE CENNE KULTURY
 - OBZASY I STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
 - OBZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNIA LĄCZKA - STREFA WIEWNĘTRZNA
 - OBZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNIA LĄCZKA - STREFA ZEWNĘTRZNA
 - NA OCHRONY LUB UŁATWIENIE TELEKOMUNIKACJI

- LEGENDA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZADANIACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNE NIEPRZESKAKUJĄCE LINE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TEREN ZIELNI URZĄDOWEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ
 - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - STREFA ZIELNI WYSOKIEJ
 - STREFA ZIELNI TOWARZYSZĄCEJ ZABUDOWIE
 - STREFA PODWYŻSZONEJ ZABUDOWY
 - STREFA USŁUG
 - BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY I POLANIECZNY ORAZ KOŁNIA DOBRODZIEJ KONARPOWY WPISANE INDYWIDUALNIE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - ORIENTACYJNA LOKALIZACJA CIĄGÓW PIESZYCH
 - GRANICA STREFY WIEWNĘTRZNEJ OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNIA LĄCZKA
 - GRANICA STREFY ZEWNĘTRZNEJ OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNIA LĄCZKA
 - ISTNIEJĄCA MAGISTRAŁA WODOCIĄGOWA









Opinie do projektu planu można składać do
21 listopada 2022 r.

Miejska Pracownia Urbanistyczna

ul. Za Bramką 1, 61-842 Poznań

tel. **61 63 96 460**

fax. 61 63 96 498

e-mail: **mpu@poznan.mpu.pl**

www.mpu.pl

Kierownik zespołu projektowego:

Magdalena Drabent – mdrabent@poznan.mpu.pl, tel. 61 63 67 467

Zespół projektowy:

Katarzyna Janicka – kjanicka@poznan.mpu.pl, tel. 61 63 96 485

Ewa Wielgus – ewielgus@poznan.mpu.pl, tel. 61 63 96 486

* Dziękujemy

Zespół autorski:

Natalia Weremczuk – Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

Katarzyna Derda – Zastępca Dyrektora ds. analiz

Adam Kijowski – Zastępca Dyrektora ds. projektowania

Magdalena Drabent – Kierownik zespołu projektowego Z3

Katarzyna Janicka

Ewa Wielgus

Joanna Woźniak – Kierownik zespołu transportu i inżynierii

Aleksandra Leitgeber-Pieciul

Maciej Roszkiewicz