

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.286.2015

Lotus: 030415-890

Pan  
Zbyszko Górny  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 3 lipca 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 16 czerwca 2015 r. interpelację Pana Radnego w sprawie przywrócenia ładu przestrzennego na terenach zabudowy jednorodzinnej, uprzejmie informuję:

W ramach polityki przestrzennej Miasta, w tym ochrony kształtowania ładu przestrzennego, do zadań Miejskiej Pracowni Urbanistycznej należy sporządzanie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 RMP z dnia 23 września 2014 r.), stosownie do skali opracowania, jest dokumentem o charakterze kierunkowym. Studium wydziela na obszarze miasta trzy podstawowe kategorie terenu o odmiennych kierunkach przeznaczania i zasadach zagospodarowania: tereny wyłączone z zabudowy, tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania oraz tereny przeznaczone pod zabudowę.

Mając na względzie szczególny charakter terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, już na poziomie Studium określono graniczne wartości parametrów zabudowy – i tak w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN\* ustalono:

- a) dla zabudowy wolno stojącej – maksymalną powierzchnię zabudowy 25%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

b) dla zabudowy bliźniaczej – maksymalną powierzchnię zabudowy 30%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną 55%,

c) dla zabudowy szeregowej – maksymalną powierzchnię zabudowy 35%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

które to wartości są następnie uszczegóławiane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast określenie parametrów zabudowy dla terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach gdzie obowiązują plany miejscowe (41% powierzchni Miasta) wielkość (wskaźnik) powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu jest ustalana bezpośrednio w treści uchwały Rady Miasta Poznania dotyczącej uchwalenia konkretnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach gdzie nie ma planów miejscowych wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustalany jest w treści decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym parametr ten wynika wprost z analizy sąsiedztwa i jest uśrednionym wskaźnikiem tego parametru z istniejącej dookoła zabudowy.

Generalnie, kierując się zasadami ładu przestrzennego, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określane w planach miejscowych parametry zabudowy nie przekraczają wartości podanych w interpelacji. Wyjątek stanowią nieliczne przypadki wynikające z indywidualnej sytuacji danego terenu, takie jak: zabudowa szeregowa lub atrialna (zwykle istniejące zespoły zabudowy o dużej intensywności), istniejąca zabudowa jednorodzinna o dużej intensywności (np. na działkach o niewielkiej powierzchni), czy też dokończenie lub uzupełnienie istniejących zespołów intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Z wyrazami szacunku  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNANIA  
Maciej Wudarski

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta Poznania