

UCHWAŁA NR XC/1031/III/2002

Rady Miasta Poznania
z dnia 25 czerwca .2002 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Za Fortem” w Poznaniu.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591) i w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Za Fortem” w Poznaniu.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: ul. Sarmacka, zachodnia granica Fortu V-go, ul. Lechicka, zachodnia granica ogrodów działkowych i ul. Bortnowskiego.
3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu, zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Za Fortem”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **M**,
- 2) tereny przyłączone do działek zabudowy mieszkaniowej, działki gruntu przeznaczone wyłącznie pod zieleń bez prawa zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku symbolami **Mz** i **Mzw**,
- 3) teren usług na wydzielonej działce, oznaczony na rysunku symbolem **U**,
- 4) tereny parku dydaktyczno-rekreacyjnego, oznaczone na rysunku symbolami **F** i **ZF**,
- 5) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem **ZI**,
- 6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolem **E**,

- 7) tereny ulic i urządzeń komunikacyjnych, oznaczone na rysunku symbolami **kL**, **kD**, **kX**, **kP**,
- 8) zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
- 9) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej,
- 10) zasady kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej.

§ 3

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole oznaczające przeznaczenie terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie podziałów i sposoby przyłączenia tzw. masek budowlanych,
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej Fortu V-go,
- 5) klasyfikacja ulic.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M ustala się:

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się prawo budowy i rozbudowy:
 - 1) domów mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, szeregowych, atrialnych mieszczących się w gabarytach zabudowy określonych w § 4 ust. 4,
 - 2) budynków pomocniczych - wyłącznie na działkach zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - 3) urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni przydomowej, ogrodzeń i zadaszeń.
2. Nowe budynki mieszkalne powinny nawiązywać do skali i charakteru zabudowy istniejącej.
3. Dojeżdża i dojazdy do działek tylko z ulicy publicznej.
4. Ustalenia zawarte w ust.1 muszą być realizowane w nawiązaniu do określonego w planie układu przestrzennego sieci ulicznej, z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:
 - 1) wybór rodzaju i typu zabudowy musi uwzględniać indywidualne warunki wynikające z istniejącej sytuacji w terenie oraz pozostałych ustaleń niniejszego planu, m.in. konieczność dobudowy brakujących segmentów mieszkalnych na działkach graniczących już z istniejącymi segmentami typu szeregowego i atrialnego, w celu zakończenia całości inwestycji,
 - 2) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego,
 - 3) domy mieszkalne muszą być sytuowane zgodnie z liniami zabudowy sąsiednich budynków,
 - 4) w budynkach mieszkalnych oprócz lokali pełniących funkcję podstawową, mogą znajdować się pomieszczenia pomocnicze, np. gospodarcze, garażowe dla samochodów osobowych, oraz pomieszczenia przeznaczone na nieuciążliwe

- funkcje usługowe, jak gabinety lekarskie, małe biura i kancelarie; zabrania się lokalizowania w budynkach mieszkalnych handlu i produkcji – z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ul. Sarmackiej dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowych i handlowych pod warunkiem zagwarantowania miejsc postojowych na terenie własnych posesji,
 - 6) pomieszczenia pomocnicze w budynkach mieszkalnych nie mogą być większe niż 1/3 ogólnej powierzchni budynku,
 - 7) budynki pomocnicze mogą pełnić funkcje garaży dla samochodów osobowych, pawilonów ogrodowych, altan,
 - 8) zabrania się lokalizacji jakichkolwiek obiektów generujących ruch samochodowy dostawczo – odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp. uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek,
 - 9) dopuszczalny, maksymalny % zabudowy działek:
 - a) z zabudową wolno stojącą - do 25 % ich powierzchni,
 - b) z zabudową szeregową - do 50 % ich powierzchni,
 - c) z zabudową atrialną - do 60 % ich powierzchni,
 - 10) udział zieleni w zagospodarowaniu działek :
 - a) z zabudową wolno stojącą – minimum 60% ich powierzchni,
 - b) z zabudową szeregową – minimum 40% ich powierzchni,
 - c) z zabudową atrialną – minimum 30% ich powierzchni,
 - 11) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego ustala się na 40,0 m²,
 - 12) wysokość nowo projektowanego budynku mieszkalnego należy dostosować do wysokości budynków sąsiednich,
 - 13) maksymalna wysokość budynku pomocniczego od poziomu terenu do stropu dachowego – 2,5m,
 - 14) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ustala się do wysokości max. 1,5m , ażurowe, koniecznie wzbogacone zielenią,
 - 15) na terenach przyłączonych do działek zabudowy mieszkaniowej jako tzw. „maski” budowlane – oznaczonych na rysunku planu symbolami Mz i Mzw, ustala się:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) obowiązek zagospodarowania zielenią,
 - c) obowiązek ochrony, pielęgnacji i konserwacji istniejącej zieleni wysokiej.
 - 16) proponowany sposób przyłączenia tzw. „masek” budowlanych określa rysunek planu,
 - 17) przyłączenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Mzw – wzdłuż działek nr 34, 35, 11/32, 11/33, 11/43, 11/42, 11/41, 11/40 ark. 25 obr. Naramowice – może nastąpić po uzyskaniu zgody i wykonaniu wymagań gestorów sieci uzbrojenia technicznego.

§ 5

Dla terenu usług U na wydzielonej działce ustala się:

1. Budowę obiektu lub pawilonu mieszczącego funkcje handlowe i usługowe.
2. Zabudowa musi być sytuowana w odniesieniu do wyznaczonej linii zabudowy.
3. Dopuszczalna maksymalna wysokość budynku o funkcji usługowej wynosi 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
4. Ogrodzenie na granicy działki do wysokości 1,5m , ażurowe, wzbogacone zielenią.

Dla terenu parku dydaktyczno-rekreacyjnego ustala się:

1. Wprowadzenie stref zagospodarowania użytku ekologicznego Nr 22, będącego jednocześnie obiektem zabytkowym Nr A-245 - Fort V.
2. Ustala się konieczność wykonania inwentaryzacji pozostałości fortu i przygotowania programu jego rewaloryzacji oraz wykonania specjalistycznej inwentaryzacji przyrodniczej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12F, 13 ZF.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12 F uznaje się za obszar ściśle chroniony o funkcji dydaktycznej.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 12 F warunki zagospodarowania i użytkowania są następujące:
 - 1) ustala się możliwość prowadzenia prac budowlanych wyłącznie w celu zabezpieczenia istniejących ruin lub przywrócenia pierwotnej formy obiektu oraz przystosowania terenu do pełnienia funkcji dydaktyczno – spacerowej,
 - 2) na tym terenie dopuszczalny jest wyłącznie pieszy ruch spacerowy, po ściśle wyznaczonych ścieżkach dydaktycznych.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 ZF warunki zagospodarowania i użytkowania są następujące:
 - 1) ustala się funkcję rekreacyjną i dydaktyczną,
 - 2) w ramach funkcji rekreacyjno-dydaktycznej przewiduje się: ścieżki spacerowe, „ścieżki zdrowia” , ścieżki dla rowerzystów, place zabaw dla dzieci, boiska trawiaste do gier zespołowych, stok saneczkowy, amfiteatr, minimuzea, galerie wystawowe itp.,
 - 3) ustala się możliwość prowadzenia prac budowlanych oraz naruszenia obecnego ukształtowania terenu wyłącznie w celu zabezpieczenia istniejących ruin lub przywrócenia pierwotnej formy obiektu, uczytelnienia przebiegu fos oraz przystosowania terenu do pełnienia funkcji rekreacyjno – dydaktycznej,
 - 4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanej z podstawową funkcją rekreacyjną, tj. ławki odpoczynkowe, zadaszenia, kosze na śmieci, gabloty informacyjne, makiety koszar, barierki, schodki, murki, urządzenia placu zabaw,
 - 5) zakaz budowy obiektów stałych i tymczasowych oprócz wyżej wymienionych,
 - 6) na terenie dopuszcza się wyłącznie ruch pieszy i rowerowy, z wyjątkiem obsługi i konserwacji parku.
6. Wyklucza się powiększanie terenów istniejących działek zabudowy mieszkaniowej na przyległe tereny forteczne. Do czasu zagospodarowania terenów Fortu V przez miasto, ustala się możliwość tymczasowej dzierżawy fragmentów terenu Fortu V przyległych bezpośrednio do działek budowlanych na cele zieleni, po uzyskaniu zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania.
7. Ustala się konieczność usunięcia istniejących obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych oraz garaży znajdujących się w obrębie terenów Fortu V, jako niezgodnych z przyjętą funkcją zagospodarowania, w terminie 2 lat od uchwalenia planu.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 ZI ustala się :
 - 1) wprowadzenie zieleni izolacyjnej, akustyczno - wizualnej, w formie pasa o szerokości minimum 30 metrów, o strukturze wielopiętrowej, także zimozielonej, z ewentualnym połączeniem z ukształtowanym wałem ziemnym,
 - 2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej stałej i tymczasowej.

§ 7

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. Wjazd na teren osiedla mieszkaniowego „Za Fortem” wyłącznie z ulicy Sarmackiej – ul. lokalna (kL) i ulicami dojazdowymi (kD), tj. ul. Altera, ul. Kleeberga, ul. Włada, i ul. Bortnowskiego.
2. Pozostałe elementy obsługi komunikacyjnej:
kX – sięgacze – dojazdy do istniejących działek z ulic kD,
kP – przejście piesze na przedłużeniu ul. Murawa, bezkolizyjne pod ul. Lechicką,
kS – parking w zieleni.
3. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających według rysunku planu.
4. Odtworzenie zieleni przyulicznej wzdłuż ul. Sarmackiej.
5. Przesunięcie ogrodzenia wzdłuż nieruchomości przy ul. Włada 6 i 8, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ograniczenie wjazdu na teren osiedla samochodów o ładowności od 3,5t.
7. Wejścia na teren parku: od ul. Altera i ul. Abrahama oraz z uliczek osiedla komunalnego.

§ 8

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolami: 2E i 7E – miejskie stacje transformatorowe. Zasilanie stacji linią kablową SN – 15 kV na podstawie warunków przyłączenia, wydanych przez EPSA na etapie opracowania projektu budowlanego.
2. Sieć telekomunikacyjną kolidującą z zabudową, na odcinku między ul. Abrahama a ul. Sarmacką – w kwartale zabudowy mieszkaniowej 5M – należy przełożyć, prowadząc ją po granicy ogrodów działkowych i w ul. Bortnowskiego.
3. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w istniejących ulicach.
4. Obowiązek stosowania paliw gazowych, płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego wraz z promowaniem nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.
5. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wewnątrzosiedlowej.
6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącymi sieciami.
7. Odprowadzenie wód deszczowych z istniejącej sieci do kolektora w ul. Sarmackiej.
8. Pozostawia się istniejące urządzenia sieciowe na gruntach oznaczonych na rysunku planu symbolem Mz, z zastrzeżeniem zapewnienia dostępu do nich w celu konserwacji przez gestorów poszczególnych sieci.
9. Obowiązek przełożenia sieci i urządzeń technicznych z gruntów oznaczonych na rysunku planu symbolem Mzw w teren uliczny.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej:

1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów:
 - 1) szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 2) mogących pogorszyć stan środowiska,
 wg rozporządzenia MOŚZNiL z dnia 14.7.1998r.(Dz. U. Nr 93 poz.589)
2. Ustala się ochronę i rewitalizację drzewostanów szczególnie w obrębie Fortu V, z wprowadzeniem nowych nasadzeń zieleni drzewiastej i krzaczastej oraz w ulicach Abrahama i Grzmota - Skotnickiego.
3. Jakakolwiek wycinka drzew musi być uzgodniona z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania.
4. Gromadzenie odpadów bytowych z posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenach tych posesji, z odprowadzeniem ich zgodnie z systemem gospodarki odpadowej miasta Poznania.
5. Ustala się konieczność budowy nawierzchni dróg umożliwiających infiltrację wód opadowych.
6. Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:
 - 1) wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym:
 - a) dla hałasu komunikacyjnego w czasie całej pory dziennej i nocnej:

$$L_{AT}^{(D/N)} = 55/45 \text{ dB} - \text{w zabudowie jednorodzinnej},$$

$$L_{AT}^{(D/N)} = 60/50 \text{ dB} - \text{na obrzeżach terenu objętego planem} - \text{wzdłuż ul. Lechickiej i ul. Sarmackiej, a także w zabudowie jednorodzinnej z usługami},$$
 - b) dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu – w czasie 8-miu godzin pory dziennej i jednej godziny w nocy:

$$L_{AT}^{(D/N)} = 45/40 \text{ dB} - \text{na granicy terenów usługowych z zabudową jednorodzinną},$$
 - 2) Poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, wymagany dla terenu objętego planem, wymaga podjęcia działań ochronnych, które muszą być zrealizowane w liniach rozgraniczających inwestycji hałasujących;
 - 3) Celem uzyskania komfortu akustycznego (pkt1) wymaga się utrzymania odległości linii zabudowy od ul. Lechickiej oraz wprowadzenia w okresie przejściowym przegrody z zieleni dźwiękoizolacyjnej, a w okresie docelowym - ekranu przeciw-hałasowego;
 - 4) Wymaga się, aby przegroda z zieleni dźwiękoizolacyjnej posiadała odpowiednie parametry zapewniające wymaganą izolacyjność akustyczną: dużą gęstość (głębokość penetracji wzrokowej 20-30 m), wysokość zapewniającą maksymalną gęstość na wysokości 6-13 m, szerokość minimalną 30m, długość około 500m;
 - 5) Przewidziany ekran przeciwhałasowy, ustawiony wzdłuż ul. Lechickiej (w pasie drogowym), symetrycznie w stosunku do chronionej akustycznie zabudowy – powinien mieć długość ok.500m i wysokość $h_b = 3,5\text{m}$;
 - 6) W projektowaniu i realizacji nowej zabudowy, wymagającej komfortu akustycznego, należy stosować zasady akustyki architektonicznej i urbanistycznej.
7. Zakazuje się prowadzenia prac budowlanych w obiekcie zabytkowego Fortu i użytku ekologicznego bez dokonania uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Wydziałem Środowiska Urzędu Miasta Poznania.

§ 10

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery wizualno-przestrzennej:

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się obowiązek dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego otoczenia.
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu.
3. Zakazuje się zabudowy substandardowej.
4. Przestrzenie publiczne należy wyposażać w obiekty małej architektury oraz zieleni towarzyszącą.
5. Na obszarze zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolno stojących, tablic informacyjnych, zarówno na terenach działek, jak i w przyległym pasie drogowym.
6. Wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolno stojących i tablic informacyjnych:
 - 1) na terenie parku dydaktyczno-rekreacyjnego,
 - 2) na obszarze zabudowy mieszkaniowej, na terenach działek oraz w przyległym pasie drogowym,
 - 3) na terenach zieleni izolacyjnej.

Rozdział II Przepisy końcowe

§ 11

Ustala się 5% stawkę, o której mowa w art. 36 ust.3, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 12

Na obszarze określonym § 1 traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Poznania Nr X/58/II/94 z dnia 6 grudnia 1994r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 22 poz.246 z 1994r.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.