

UCHWAŁA NR LXIX/806/III/2001
RADY MIASTA POZNANIA
Z DNIA 18 września 2001r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Naramowice, ul. Karpia – Sielawy”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz.74 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) oraz art.7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz.78 z późn. zm.), Rada Miasta Poznania uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Naramowice, ul. Karpia – Sielawy” zwany dalej planem.

§ 1.

Plan obejmuje działki o numerach geodezyjnych: 9/34; 7/3; 7/4; 7/5 oraz część działek nr 7/6 i 9/33 (arkusz 26, obręb Naramowice) o powierzchni około 2,8 ha.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu opracowany w skali 1 : 500 na mapie sytuacyjno – wysokościowej, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. .Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW/E.
2. .Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MJ.
3. .Tereny infrastruktury transportowej oznaczone na rysunku planu symbolem k. (ulice lokalne - kL, ulica wewnętrzna dojazdowa - kD, wydzielone ciągi piesze - kX).
4. .Zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną .
5. .Zasady ochrony akustycznej.
6. .Zasady kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Przeznaczenie terenów.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania – ściśle określone.
 - 3) Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne.

- 4) Symbole graficzne oznaczające zwarte pierzeje zabudowy, dominanty przestrzenne, elewacje o szczególnym znaczeniu i wymogach architektonicznych oraz skupiska drzew ozdobnych.
- 5) Klasyfikacja ulic.
- 6) Przebieg istniejącego uzbrojenia magistralnego.
2. Pokazaną na rysunku geometrię ulic (przebieg jezdni, chodników, przejść dla pieszych, rozwiązania na skrzyżowaniach) określa się jako zalecane.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW/E, dla którego ustala się:
 - 1) likwidację istniejącego zainwestowania,
 - 2) zabudowę zwartą lub zabudowę rozproszoną np.: typu „willa miejska” o wysokości od 3-5 kondygnacji naziemnych (tj. od 9,5 m – 15,5 m od poziomu ulicy do gzymsu),
 - 3) usytuowanie budynków w odniesieniu do wyznaczonych linii zabudowy z zachowaniem odległości zabudowy od uzbrojenia magistralnego, wynikających z wymagań gestorów sieci. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznych krawędzi kolektorów zlokalizowanych na terenie 1 kX.
 - 4) zabudowę od ulicy Karpiej kształtować częściowo w formie zwartej pierzei, dla której dopuszcza się w parterach budynków nieuciążliwe usługi podstawowe. Wymagane architektoniczne zaakcentowanie frontu budynku na osi ulicy Dworskiej i narożnika budynku od strony południowo-zachodniej w formie dominanty np. wieżyczki, frontonu, szczytu, portalu, itp. Lokalizacja ww. usług możliwa, po uzyskaniu pozytywnej opinii Inspektora Sanitarnego,
 - 5) powierzchnię zabudowy działki do 40%,
 - 6) udział zieleni w zagospodarowaniu działki min. 30%,
 - 7) ochronę istniejącego drzewostanu ozdobnego, szczególnie w sąsiedztwie dawnego parku dworskiego. Pas terenu położony pomiędzy stawem, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zagospodarować zielenią ozdobną (szer. min. 8,0m)
 - 8) konieczność zapewnienia, w ramach działki, miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,3 miejsca na mieszkanie oraz dodatkowo 4 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 9) konieczność zapewnienia miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych, w ramach terenów (poza miejscami wymaganymi wg punktu 8),
 - 10) obsługa transportowa z ulicy Karpiej (maksimum 2 wjazdy) i projektowanej ulicy wewnętrznej - dojazdowej kD,
 - 11) lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne o bezpośrednim dostępie z poziomu terenu,
 - 12) ogrodzenie działki do wysokości 1,5 m, ażurowe uzupełniane zielenią,
 - 13) podpiwniczenie budynków możliwe po uzyskaniu pozytywnej opinii geotechnicznej,
 - 14) możliwość wydzielania odrębnych działek geodezyjnych z terenów zabudowy wielorodzinnej na podstawie opracowanego planu zagospodarowania działek dla całego terenu, określającego w sposób jednoznaczny jego podział, pod warunkiem zachowania:
 - a) obowiązujących przepisów szczególnych,
 - b) przewidzianego planem % zabudowy działki i % powierzchni działki przeznaczonej pod zieleni ,

- c) prawidłowego funkcjonowania projektowanego lub istniejącego obiektu, znajdującego się w granicach utworzonych działek,
- d) zasady wydzielania wymaganych dróg dojazdowych do obiektów jako drogi wewnętrzne.

Procedurę podziałową należy przeprowadzić przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MJ, 2MJ i 3MJ/E dla których ustala się:

- 1) likwidację lub przebudowę istniejącego uzbrojenia rozdzielczego,
- 2) zabudowę działek budynkami wolnostojącymi, bliźniaczymi i szeregowymi,
- 3) usytuowanie budynków w odniesieniu do wyznaczonych linii zabudowy z zachowaniem odległości zabudowy od uzbrojenia magistralnego, wynikających z wymogów gestorów sieci. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznych krawędzi kolektorów zlokalizowanych na terenach 1 kX i 2 kX.
- 4) minimalną powierzchnię działki oraz % zabudowy działki, odpowiednio dla zabudowy:

rodzaj zabudowy	minimalna pow. Działki (m ²)	minimalna szer. działki (m)	maksymalny % zabudowy działki
Wolnostojąca	400	18,0	30
Bliźniacza	300	11,0	35
Szeregowa	200	6,0	40

Jednocześnie powierzchnia zabudowy poszczególnych działek nie może przekroczyć 200 m².

- 5) ustala się na każde (skończone) 200 m² powierzchni działki jedno mieszkanie,
- 6) kształt działek regularny,
- 7) udział zieleni w zagospodarowaniu działki – min. 40%,
- 8) wysokość domów mieszkalnych mierzona od poziomu ulicy do gzymsu maksymalnie 7,5 m, a do kalenicy maksymalnie 9,5m, kalenice równoległe do ulicy ,
- 9) dachy strome, symetryczne kryte materiałami budowlanymi wysokiej jakości w odcieniach koloru czerwonego i grafitu,
- 10) stosowanie tynków szlachetnych w kolorach pastelowych,
- 11) obowiązek stosowania w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnych segmentach szeregowców ścian z otworami okiennymi,
- 12) podpiwniczenie budynków możliwe po uzyskaniu pozytywnej opinii geotechnicznej,
- 13) na działkach o powierzchni powyżej 400 m² dopuszcza się nieuciążliwe usługi podstawowe wbudowane w budynki, pod warunkiem zachowania ustalonej powierzchni zabudowy działki oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Inspektora Sanitarnego. Parkowanie na własnej działce w ilości 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
- 14) garaże wraz z pomieszczeniem gospodarczym wbudowane w budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej i bliźniaczej; w zabudowie wolnostojącej wbudowane lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym sytuowane w odniesieniu do wyznaczonych linii zabudowy. Powierzchnię zabudowy garażu wraz z pomieszczeniem gospodarczym w zabudowie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową mieszkaniową ustala się do 50 m², wysokość do gzymsu 2,5 m od poziomu ulicy, dachy strome, nachylenie połaci dachowych w nawiązaniu do bryły budynku mieszkalnego.
- 15) zakaz zabudowy warsztatowej,
- 16) zakaz wykonywania kominków jako jedyne źródła ciepła,
- 17) dla działek o szerokości powyżej 7,0 m zapewnienie w granicach własnej działki (poza garażem) 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego,

- 18) obsługa transportowa z ulicy lokalnej 2kL i projektowanej ulicy wewnętrznej – dojazdowej kD, dla terenu 1MJ dopuszcza się jeden wjazd / wyjazd z ul. Sielawy (zlokalizowany naprzeciw istniejącej jezdni po północnej stronie),
- 19) lokalizację wolnostojącej stacji transformatorowej w ramach terenu 3MJ,
- 20) ogrodzenia na frontowej granicy działek do wysokości 1,5 m ażurowe, uzupełniane zielenią,
- 21) ochronę istniejącego drzewostanu ozdobnego, szczególnie w sąsiedztwie dawnego parku dworskiego.

3. Wyznacza się pasy terenu przeznaczonego pod infrastrukturę transportową oznaczone symbolami 1kL, 2kL i kD oraz 1 kX i 2 kX, dla których ustala się zakaz zabudowy kubaturowej oraz:

- 1) lokalizację na częściach działek nr 9/33 i 7/6 przedłużenia ulicy Sielawy o symbolu 1kL jako ulicy publicznej, klasy L (lokalna) o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 15,5 m; z jezdnią o szerokości 6,0 m oraz obustronnymi chodnikami szerokości minimum 2,25 m każdy. Dopuszcza się zmianę funkcji na ulicę autobusową, z ograniczeniem ruchu samochodów wyłącznie do obsługi przyległych terenów.
 - 2) lokalizację na działkach 7/3, 7/4, 7/5 i fragmencie działki 9/34, nowej, adaptującej istniejące nawierzchnie, ulicy o symbolu 2 kL jako ulicy publicznej, klasy L (lokalna) o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 do 17,0 m; z jezdnią o szerokości 6,0 m oraz wymaganym chodnikiem szerokości minimum 2,0 m (odsunięty od jezdni po stronie zachodniej) i zalecanym chodnikiem szerokości 2,25 m po stronie wschodniej (przy jezdni); dopuszcza się rezygnację z chodnika po stronie wschodniej i zachowanie istniejącego ogrodzenia.
 - 3) lokalizację na części działki 9/34 nowej ulicy o symbolu kD, jako ulicy wewnętrznej, o parametrach odpowiadających klasie D (dojazdowa), o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią o szerokości 5,0 m oraz obustronnymi chodnikami szerokości minimum 1,5 m (w przypadku odsunięcia ich od jezdni) lub 2,25 m (w przypadku chodników przykrawężnikowych); zaleca się wyniesienie (do poziomu chodników) pokazanych na rysunku planu przejść dla pieszych; dopuszcza się:
 - a. przesunięcie całej ulicy w ramach wspólnego zagospodarowania działki nr 9/34;
 - b. zastąpienie przekroju ulicznego rozwiązaniem typu „woonerf” (pieszojezdnia z nawierzchnią rozbieralną, bez krawężników, z obiektami modelującymi, jak gazony z zielenią, ławki, latarnie itp.),
 - 4) lokalizację na częściach działki 9/34 znajdujących się nad istniejącymi kolektorami kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wydzielonego ciągu pieszego o symbolach 1kX i 2kX, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0m, z chodnikiem szerokości minimum 3m, o nawierzchni dostosowanej do wjazdu samochodów obsługi technicznej istniejącego uzbrojenia magistralnego krzewów.
4. Zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną. Ustala się:
- 1) podłączenie osiedla mieszkaniowego do miejskiej sieci uzbrojenia,
 - 2) modernizację istniejącego uzbrojenia magistralnego, adaptację, przebudowę, wymianę lub likwidację istniejącego uzbrojenia rozdzielczego,
 - 3) zakaz realizacji sieci uzbrojenia technicznego w formie urządzeń napowietrznych,
 - 4) W zakresie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i deszczowej ustala się budowę w liniach rozgraniczających ulic:

- a) sieci wodociągowej D100 - D150, która będzie wyposażona w hydranty p. poż. naziemne,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej D200 – D250,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej D200 – D300.
- 5) W zakresie energetyki ustala się:
- a) lokalizację stacji transformatorowych 15/0, 4 kV małogabarytowych, kompaktowych z transformatorami dobranymi do przewidywanego obciążenia; na terenie MW jako wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne o bezpośrednim dostępie z poziomu terenu oraz wolnostojącej na terenie 3 MJ na warunkach określonych przez EPSA,
 - b) budowę linii kablowych SN, teletechnicznych, RTV i oświetlenia ulic.
- 6) W zakresie sieci gazowej i gospodarki cieplnej ustala się:
- a) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci cieplnej lub indywidualne gazowe, olejowe i elektryczne oraz poprzez niekonwencjonalne źródła energii ,
 - b) zakaz lokalizowania kotłowni węglowych oraz wykonywania ogrzewania kominkowego jako jedyne źródła ciepła,
 - c) budowę rozdzielczej sieci gazowej i cieplnej w liniach rozgraniczających ulic.
- 7) Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na każdej posesji i odprowadzania ich zgodnie z gospodarką odpadami.
5. Zasady ochrony akustycznej. Ustala się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku $L_{AT}^{(D/N)} = 55/45$ dB. Należy dążyć do uzyskania lepszego komfortu akustycznego m.in. poprzez stosowanie nowoczesnych technologii w budownictwie.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej.
- 1) Dla zespołów mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się:
- a) zabudowę zwartą o urozmaiconej architekturze, bogatym detalu, nawiązującym do tradycji (wieżyczki, podcienia, łuki, portale itp.)
 - b) zabudowę rozproszoną np. typu „willa miejska”, gdzie pozostawia się swobodę w kształtowaniu poszczególnych budynków pod warunkiem zachowania określonych wcześniej gabarytów zabudowy.
- 2) Dla zespołów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się nietradycyjne formy budynków pod warunkiem zachowania skali i wyrazu architektonicznego charakterystycznych dla tego typu budownictwa.
- 3) Przestrzeń publiczną wyposażać w obiekty małej architektury: ławki, gazony z zielenią, rzeźby, latarnie itp.
- 4) Oznaczone na rysunku planu dominanty architektoniczne, zwarte pierzeje zabudowy oraz eksponowane elewacje zaprojektować jako ważne elementy w kształtowaniu przestrzeni.
- 5) Wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących. Dopuszcza się sytuowanie szyldów, napisów i tablic informacyjnych pod warunkiem umieszczenia ich na ogrodzeniu lub budynku z wykluczeniem elementów wielkoformatowych oraz utrzymania ich w harmonii z otoczeniem.
- 6) Zakaz realizacji sieci uzbrojenia technicznego w formie urządzeń napowietrznych.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 6.

Ustala się 25 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla działki nr 9/34, dla pozostałych działek nie ustala się w.w. stawki.

§ 7.

Niniejszą uchwałą ustala się przeznaczenie gruntów rolnych klasy V i VI na cele nierolnicze. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej przez inwestora nastąpi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 8.

Na obszarze określonym w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Poznania przyjętego Uchwałą Nr X/58/II/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 6 grudnia 1994r (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 22, poz.246)

§ 9.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§ 10.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
/-/ Dariusz Lipiński

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXIX/806/III/2001
RADY MIASTA POZNANIA
Z DNIA 18 września 2001r.

1. Zarząd Miasta Poznania przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie Uchwały Nr LXXII/546/II/98 Rady Miasta Poznania z dnia 19 maja 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Naramowice – ul.Karpia”
2. Z uwagi na wielkość obszaru i złożoność problemów, zdecydowano się na opracowanie planu w mniejszych fragmentach, rozpoczynając od terenów położonych w strefie intensywnego zagospodarowania w północnej części Naramowic tj. „Naramowice, ul. Karpia – Sielawy”.
3. Po ogłoszeniu w prasie Komunikatu w dniu 21 sierpnia 2000r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do uzgadniania planów oraz organów i jednostek organizacyjnych o wnioski i opinie. Do planu złożono 15 wniosków.
4. Projekt planu omawiany był na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego w dniach 3 i 17 listopada oraz 15 grudnia 2000r. i prezentowany był na posiedzeniu Zarządu Miasta Poznania w dniu 11.01.2001r., gdzie uzyskał akceptację do wyłożenia do publicznego wglądu.
5. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Wydział Architektury i Budownictwa - Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, Departament Planowania Przestrzennego i Ekologii – Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego, Wojewódzki Sztab

Wojskowy, Zarząd Dróg Miejskich i Konserwatora Zabytków oraz zaopiniowany przez instytucje i jednostki organizacyjne właściwe do współpracy przy sporządzaniu m.p.z.p. (styczeń – luty 2001r).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 1 – 29 marca 2001r.
7. Jednocześnie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostali powiadomieni właściciele nieruchomości, których interes prawny może być naruszony ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu nie zostały złożone protesty i zarzuty.
8. Ze względu na złożone pismo w sprawie zmiany właściciela działek, położonych częściowo w granicach opracowania projektu planu, postanowiono o powtórzeniu procedury tj: wyłożenia projektu planu celem jego uzgodnienia z nowym właścicielem terenu, firma „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie projektu planu do uzgodnienia odbyło się w dniach od 1 czerwca do 21 czerwca 2001r. Zainteresowana firma nie przedstawiła uzgodnień, zatem projekt planu zgodnie z art.22 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za uzgodniony.
9. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze ponownie był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 6 lipca do 3 sierpnia 2001r.
10. Jednocześnie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostali powiadomieni ponownie właściciele nieruchomości, których interes prawny może być naruszony ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu nie zostały złożone protesty i zarzuty.
11. Proponowane zagospodarowanie terenu w projekcie m.p.z.p. jest spójne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przyjęte Uchwałą Nr XXII/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999r. i jest kontynuacją przyjętego przez gminę kierunku rozwoju.
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawa do wydawania decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opinii urbanistycznych.
13. W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica opracowania planu” – jest uzasadnione.

Wiceprezydent Miasta Poznania
/-/ Tomasz Kayser