

UCHWAŁA NR XLI/483/III/2000

Rady Miasta Poznania
z dnia 29 sierpnia 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejon Szczepankowo - Spławie część "A" w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późn. zmianami) Rada Miasta Poznania uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „rejon Szczepankowo – Spławie- część A” w Poznaniu
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: południowa granica stacji kolejowej Poznań - Franowo, ul. Stewnicka, ul. Michałowo, ul. Agrestowa, ul. Wieprawska, ul. Rodawska, ul. Ostrowska i ul. Bodawska do torów kolejowych.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem planu jest zachowanie na tym obszarze funkcji mieszkaniowej jako wiodącej.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 3

1 Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny budownictwa mieszkaniowego, oznaczone na planie symbolem MN, MN/U;
- b) tereny usług na wydzielonych działkach oznaczone w planie symbolem U, UK;
- c) tereny wód otwartych oznaczone na planie symbolem W;
- d) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na planie symbolem kZ; kL, kD;
- e) zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
- f) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej,
- g) zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
 - c) linie zabudowy,
 - d) symbole graficzne oznaczające dominanty przestrzenne, aleje drzew,
 - e) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.
2. Symbole liniowe określające przebieg projektowanego uzbrojenia są określone jako orientacyjne, do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5

Dla terenów budownictwa mieszkaniowego MN i MN/U ustala się:

1. Na terenie objętym opracowaniem planu wprowadza się zakaz przeprowadzania jakichkolwiek wtórnych podziałów istniejących działek.
2. Na terenach budownictwa mieszkaniowego ustala się prawo budowy, przebudowy i rozbudowy:
 - a) domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych, mieszczących się w gabarytach zabudowy określonych w § 5 ust. 3 - k oraz budynków pomocniczych;
 - b) urządzeń towarzyszących : dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.
3. Ustalenia zawarte w ust. 2 muszą być realizowane w nawiązaniu do określonego planem układu przestrzennego sieci ulicznej i aktualnej struktury własności gruntów z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:
 - a) wybór rodzaju i typu zabudowy musi uwzględniać indywidualne warunki wynikające z istniejącej sytuacji w terenie oraz z pozostałych ustaleń niniejszego planu,
 - b) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego, jeżeli pozwalają na to wymiary tej działki,
 - c) zabudowa musi być sytuowana w następujący sposób:
 - domy mieszkalne tylko zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - budynki pomocnicze na posesji, bez prawa przekraczania wyznaczonych linii zabudowy,
 - d) budynki mieszkalne obok funkcji podstawowej, mogą mieścić również pomieszczenia pomocnicze np. gospodarcze, garażowe dla samochodów osobowych, małe lokale handlu detalicznego i usługowego, nieuciążliwe dla otoczenia, związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców, z zakazem produkcji;
 - e) pomieszczenia pomocnicze w budynkach mieszkalnych należy lokalizować od strony ulicy i nie mogą one być większe niż 1/3 ogólnej powierzchni budynku,

- f) wprowadza się zakaz lokalizacji usług w innej formie niż określona w ust. 3. pkt. d) i e), za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN/U i 24MN/U, gdzie mogą być lokalizowane budynki o przewadze funkcji usługowej (np. biura);
- g) budynki pomocnicze mogą pełnić funkcje: garaży, pawilonów ogrodowych, altan,
- h) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów generujących ruch samochodowy dostawczo - odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp. uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek,
- i) dopuszczalny, maksymalny % zabudowy działki (suma powierzchni zabudowy budynków mieszkalnego i pomocniczego) wynosi 25 %, ale nie więcej niż 200 m² pu.;
- j) udział zieleni w zagospodarowaniu działki - min. 50%
- k) maksymalną powierzchnię budynku pomocniczego ustala się na 40,0 m²
- l) ustala się nieprzekraczalną maksymalną wysokość od poziomu terenu
 - dla budynku mieszkalnego – 10,0 m do kalenicy dachu stromego,
 - dla budynku pomocniczego - 2.5 m
- ł) budynki mieszkalne muszą mieć dach stromy, również te o 1 kondygnacji naziemnej,
- m) parkowanie należy zapewnić w granicach własnej działki,
- n) wjazdy na działki narożne należy lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania ulic,
- o) ogrodzenia działek ustala się na granicy działek, do wysokości maksimum 1,5 m ażurowe co najmniej na 70% swojej długości, koniecznie wzbogacone zielenią.

§ 6

Dla terenów usług na wydzielonych działkach ustala się:

1. Następujące sposoby zagospodarowania, zabudowy i użytkowania :
 - a) UK - użytkowanie istniejących obiektów kościoła parafialnego;
 - b) U – użytkowanie istniejących obiektów mieszczących usługi handlu lub rzemiosła,
 - c) budowę i rozbudowę urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, zieleni i ogrodzeń na granicy posesji;
2. Ustalenia zawarte w ust. 1 muszą być realizowane w nawiązaniu do określonego rysunkiem planu układu przestrzennego sieci ulicznej i aktualnej struktury własności gruntów z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:
 - a) uciążliwości wynikające z funkcjonowania usług nie mogą przekraczać granic działki lub zespołu działek o podobnym przeznaczeniu;
 - b) zabudowa musi być sytuowana w odniesieniu do wyznaczonych linii zabudowy;
 - c) dopuszczalna maksymalna wysokość budynków o funkcji usługowej wynosi 7,5 m od poziomu terenu do gzymsu lub stropu dachowego z wyjątkiem obiektu sakralnego;
 - d) parkowanie pojazdów (w tym klientów) oraz dowóz towaru należy zapewnić w granicach własnej działki lub zespołu działek (realizacja zbiorowa),
 - e) wjazdy na działki narożne należy lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania ulic,
 - f) ogrodzenia działek należy stawiać na granicy działek, do wysokości maksimum 1,5 m , ażurowe co najmniej na 70% swojej długości, koniecznie wzbogacone zielenią.

§ 7

Dla terenów wód otwartych „W” ustala się:

1. Obowiązek utrzymania jako otwartego rowu i porządkowania bezpośredniego otoczenia istniejącego cieku Pokrzywka celem utrzymania jego funkcji;
2. Konieczność odsunięcia ogrodzeń nieruchomości graniczących od północnego wschodu z ciekim na odległość 4,0 m, pozwalającą na wykonywanie robót konserwacyjnych.

§ 8.

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. W zależności od miejsca położenia i wg symboli umieszczonych na rysunku planu ustala się możliwość modernizacji i budowy:
 - kZ – ulice zbiorcze - ul. Szczepankowo, ul. Ostrowska, ul. Michałowo, ul. Ługańska (na odcinku od ul. Bodawskiej do ul. Szczepankowo) oraz projektowana wzdłuż torów nowa ulica (nie służy bezpośrednio do obsługi osiedla);
 - kL – ulice lokalne - ul. Ługańska (na odcinku od torów kolejowych do skrzyżowania z ul. Szczepankowo), ul. Szczepankowo (na odcinku od torów kolejowych do skrzyżowania z ul. Ługańską), ul. Wieprawska (na odcinku od ul. Gardowskiej do ul. Jagodowej);
 - kD – pozostałe – istniejące ulice dojazdowe.
2. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających wg rysunku planu i tabeli.
3. Ustala się konieczność parkowania na działkach właścicieli, zarówno dla działek o funkcji usługowej jak i mieszkaniowej.
4. Zabrania się wjazdu na teren objęty planem, pojazdów o ładowności powyżej 2,5 t, z wyjątkiem ulic o kategorii kZ.
5. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się obsługę liniami autobusowymi w ulicach: Szczepankowo, Ostrowska i Michałowo.

§ 9.

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Pełne podłączenie obszaru objętego planem do miejskiej sieci uzbrojenia technicznego.
2. Wodociąg – zaopatrzenie w wodę z istniejącego we wszystkich ulicach i adaptowanego w planie wodociągu miejskiego.
3. Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i adaptowanej w planie sieci kanalizacji sanitarnej miasta Poznania; w ulicach: Ostrowskiej, Chotomińskiej, Wieprawskiej, Gardowskiej, Agrestowej, Stewnickiej, Morwowej, Łopawskiej i części ulicy Łłowskiej należy pobrać grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej podłączoną do istniejącego w ulicy Ostrowskiej kolektora sanitarnego o średnicy ϕ 80 cm.

4. Kanalizacja deszczowa – adaptuje się istniejący kolektor deszczowy Piaśnicy o średnicy ϕ 1200 oraz istniejące w jego zlewni kanały deszczowe w ulicy Chotomińskiej i Łłowskiej oraz istniejący rów w ul. Szczepankowo. Dla pozostałych ulic leżących również w zlewni kolektora Piaśnicy, z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych oraz gliniaste podłoże uniemożliwiające przesiąkanie wody opadowej do gruntu, projektuje się kanały deszczowe doprowadzone do kolektora Piaśnicy.
5. Energetyka:
 - a) adaptacja istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV wg rysunku planu;
 - b) ustala się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu miejskiego (stacje małogabarytowe) zgodnie z rysunkiem planu, zasilanych linią kablową SN-15 kV na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda E.P.S.A. na etapie opracowania planu zagospodarowania działki. Dla obiektów stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.
6. Sieć gazowa – zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w istniejących ulicach.

§ 10.

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

1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji – Dz. U. Nr 93, poz. 589):
 - a) szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - b) mogących pogorszyć stan środowiska.
2. Zasięg zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Michałówka” zaznaczony w południowej części obszaru objętego planem zobowiązuje do przestrzegania następujących ustaleń:
 - a) dopuszcza się zabudowę wolnych działek pod warunkiem wyprzedzającego w stosunku do realizowanych obiektów, uzbrojenia działek w kanalizację sanitarną i deszczową podłączoną do sieci miejskiej,
 - b) dla terenu położonego w obszarze zespołu przyrodniczo – krajobrazowego ustala się priorytet dla realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) ustala się ochronę zieleni przydomowej poprzez bezwzględne przestrzeganie zapisu o minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zieleń.
3. Ustala się ochronę i rewitalizację drzewostanów przyulicznych i innych z wprowadzeniem nowych nasadzeń zieleni drzewiastej i krzewiastej, w pierwszej kolejności w ul. Szczepankowo, ul. Michałowo, ul. Agrestowej, ul. Ługańskiej i ul. Wieprawskiej – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim: wodociąg, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, skablowaną sieć energetyczną, telefoniczną, sieć gazową, gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach na każdej posesji z odprowadzeniem ich zgodnie z systemem gospodarki odpadowej miasta.
5. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych, płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego wraz z promowaniem nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii (np. kolektory słoneczne).
6. Ustala się następujące zasady kształtowania klimatu akustycznego – zgodnie z obowiązującymi obecnie normami:

- Wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym:
 - a) dla hałasu komunikacyjnego samochodowego i kolejowego – w czasie całej pory dziennej i nocnej, odpowiednio:
 - $L_{AT}^{*(D/N)} = 60/50 \text{ dB}$ – dla terenu objętego planem – w zabudowie jednorodzinnej niskiej z usługami,
 - $L_{AT}^{*(D/N)} = 55/45 \text{ dB}$ – należy dążyć do uzyskania lepszego komfortu akustycznego wewnątrz obszaru objętego planem.
 - b) dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu – w czasie 8-miu godzin pory dziennej i jednej godziny w nocy:
 - $L_{AT}^{*(D/N)} = 50/40 \text{ dB}$ – na granicy działek i terenów z funkcją usługową.
- W celu zapewnienia wymaganego komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym, zagrożonym hałasem kolejowym przede wszystkim od torów szlakowych, ustala się konieczność realizacji skutecznych rozwiązań przeciwhałasowych (nie wyklucz się potrzeby zastosowania rozwiązań przestrzennych).
- Realizacja rozwiązań przeciwhałasowych powinna być poprzedzona oceną oddziaływania na środowisko stacji Poznań-Franowo, której wykonanie uznano za celowe na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

§ 11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej:

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia;
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej, a istniejąca o tym charakterze winna być likwidowana lub modernizowana;
4. Przestrzenie publiczne należy wyposażyć w obiekty małej architektury oraz zieleni towarzyszącą;
5. Na obszarze zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących tablic informacyjnych, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 12.

Ustala się 3 % stawkę, o której mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami), służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 13.

Na obszarze określonym w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Poznania, uchwalonego uchwałą Nr X/58/II/94 Rady Miejskiej Poznania z 6 grudnia 1994 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 22, poz. 246 z 1994 roku.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§ 15.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miasta Poznania

NR XLI/483/III2000 z dnia 29 sierpnia 2000 r.

- 1) Zarząd Miasta przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon Szczepankowo-Spławie na podstawie Uchwał Rady Miejskiej Poznania Nr: XXXI/213/II/96 z dnia 16 stycznia 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczepankowo-Spławie;
LXXII/551/II/98 z dnia 19 maja 1998 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej Nr XXXI/213/II/96 z dnia 16 stycznia 1996 r. – zmiana granic planu – włączenie zainwestowanych działek w części wschodniej – peryferyjnej ulicy Szczepankowo w granice planu.
- 2) Po ogłoszeniu w prasie Komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do uzgadniania planu oraz organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o wnioski i opinie.
W terminie od 19 lutego do 18 marca 1996 r. złożono 18 wniosków (wnioski do planu uzupełniono również po wznowieniu prac nad planem w 1998 r.).
- 3) Z uwagi na wielkość obszaru zdecydowano się na opracowywanie planu w mniejszych fragmentach, rozpoczynając od terenów najintensywniejszego zagospodarowania w północnej części Szczepankowa tj. rejon Szczepankowo – Spławie część „A”.
- 4) Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany (w terminie od 10 stycznia do 7 lutego 2000 r.) przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony (w terminie od 8 lutego do 7 marca 2000r.) przez organa właściwe do uzgadniania miejscowych planów.
- 5) Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 marca do 5 kwietnia 2000 r.
- 6) Jednocześnie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostali powiadomieni właściciele nieruchomości, których interes prawny może być naruszony ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Rada Osiedla Szczepankowo-Spławie-Krzesinki. Do projektu planu złożono 4 zarzuty i 3 protesty.
- 7) Na posiedzeniu Zarządu Miasta Poznania w dniu 6 czerwca 2000 r. rozpatrzono wniesione protesty i zarzuty.
Postanowiono odrzucić w całości wszystkie zarzuty i protesty.

- 8) Z przedmiotowym planem, wniesionymi zarzutami i protestami oraz ze stanowiskiem Zarządu Miasta zapoznane były Komisje Rady Miasta Poznania tj. Komisja Polityki Przestrzennej i Komisja Samorządowa.
- 9) Na sesji w dniu 6 czerwca 2000 r. Rada Miasta Poznania Uchwałą Nr XXXVII/439/III/2000 w sprawie rozpatrzenia zarzutów wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „rejon Szczepankowo-Spławie część A” oraz Uchwałą Nr XXXVII/438/III/2000 w sprawie rozpatrzenia protestów wniesionych do ww. projektu podtrzymała stanowisko Zarządu Miasta.
- 10) Dnia 20 czerwca 2000 r. zainteresowanym została doręczona Uchwała Rady Miasta rozstrzygająca o nieuwzględnieniu złożonych zarzutów wraz z pouczeniem o dopuszczalności wniesienia skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego.
- 11) Zarząd Miasta, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 2a i 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami) stwierdził, że projekt planu rejonu Szczepankowo-Spławie część „A” jest spójny z polityką przestrzenną miasta określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przyjętym Uchwałą Nr XXII/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999 r.
- 12) Naliczono stawkę 3% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „rejon Szczepankowo-Spławie część A” stworzy podstawy prawne dla wydawania decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 14) Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „rejon Szczepankowo-Spławie część A” jest niezbędne dla utrzymania funkcji mieszkaniowej jako wiodącej, a także ochrony interesu publicznego na tym obszarze, w tym obsługi komunikacyjnej i ochrony środowiska.
- 15) Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „rejon Szczepankowo-Spławie część A” pozwoli na regulację stanów terenowo-prawnych, uporządkowanie spraw własnościowych i ogólną poprawę ładu przestrzennego tej części miasta.
- 16) W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica opracowania planu” – jest uzasadnione.