

UCHWAŁA NR X/72/V/2007

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 20 MARCA 2007 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepankowo – rejon ul. Widawskiej” w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczepankowo – rejon ul. Widawskiej” w Poznaniu, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (Uchwała Nr XXII/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999 roku, zmieniona uchwałą Nr XXV/171/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2003 roku).

2. Plan obejmuje działki nr 35/2, 36/2, 55/2, 57 oraz fragment działki 136/2, ark. 26, obręb Kobylepole. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000, pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczepankowo – rejon ul. Widawskiej” w Poznaniu wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć wolno stojący garaż, budynek gospodarczy, altanę;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **ekologicznych źródeł energii** – należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie degraduje środowiska naturalnego lub zmniejsza jego degradację i których produkty spalania w możliwie małym stopniu – nieprzekraczającym dopuszczalnych standardów – zanieczyszczają środowisko;

- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 7) **obiektie telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny – stację bazową telefonii komórkowej, obejmujący pomieszczenia techniczne, konstrukcję i antenę lub zestaw anten;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą odległość od linii rozgraniczającej, zgodnie z którą należy sytuować ścianę frontową budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o maksymalnej wysokości 1,5 m, w którym część ażurowa pomiędzy elementami konstrukcyjnymi stanowi 70 % długości całkowitej ogrodzenia; podmurówka ogrodzenia od strony dróg publicznych powinna wynosić maksymalnie 0,5 m;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 11) **powierzchni zieleni** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki pokrytą roślinnością, określoną w procentach, m.in.: zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki i rabaty;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 14) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędący urządzeniem reklamowym;
- 15) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Poznania;
- 17) **uciążliwościach dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska lub je degradujące, powodujące przekraczanie dopuszczalnych standardów jakości środowiska, ustalonych w przepisach odrębnych;
- 18) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami;
- 19) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach drogowych;
- 20) **zasadach akustyki architektonicznej i budowlanej** – należy przez to rozumieć właściwy akustycznie rozkład pomieszczeń w budynkach oraz wymaganą przepisami odrębnymi izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych.

Rozdział II

Przepisy szczególne

§ 4

1. Dla terenu 1MN i 2MN ustala się podstawowe przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizowania:
 - a) elementów sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych,

- b) urządzeń reklamowych w formie wolno stojącej oraz na budynkach i ogrodzeniach,
 - c) tablic informacyjnych w formie wolno stojącej,
 - d) obiektów telefonii komórkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) sztyldów i obiektów małej architektury,
 - d) dojazdów i dojazdów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 1000 m².
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) wymaga się wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych na obszarze działki budowlanej lub ich usuwania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi teren należy rekultywować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) wymaga się zapewnienia miejsc do gromadzenia odpadów oraz postępowania z nimi zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Poznania oraz z przepisami odrębnymi;
 - 4) ze względu na sąsiedztwo terenów kolejowych i drogi zbiorczej wymaga się zastosowania:
 - a) zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w obiektach budowlanych,
 - b) rozwiązań ograniczających równoważny poziom dźwięku na granicy z zabudową mieszkaniową do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
 - 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów;
 - 6) dopuszcza się wtórne wykorzystywanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 8) dopuszcza się wykonywanie studni ujmujących wody podziemne dla potrzeb gospodarstw domowych.

4. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Teren nie należy do obszarów przestrzeni publicznych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wymaga się lokalizowania budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wymaga się lokalizowania budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 12;
 - 3) w pasie terenu między obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 4) nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 25%, lecz nie więcej niż 200 m²;
 - 5) maksymalną powierzchnię budynku pomocniczego ustala się na 40 m²;
 - 6) minimalną powierzchnię zieleni dla działki budowlanej ustala się w wielkości 50%;
 - 7) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – 10 m do kalenicy dachu stromego,
 - b) dla budynku pomocniczego – 2,5 m do gzymsu dachowego;
 - 8) dla budynków mieszkalnych wymaga się realizacji dachu stromego;
 - 9) dla budynków pomocniczych dopuszcza się dach dowolny;
 - 10) wymaga się wytworzenia zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 11) na działce budowlanej wymaga się lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego;
 - 12) dopuszcza się lokalizowanie garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego zgodnie z obowiązującą linią zabudowy lub w formie wolno stojącej.
7. Nie wyznaczono granic terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
8. W obrębie terenu nie występuje konieczność scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację zjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 3KD-D zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) wymaga się, aby bezpośrednia obsługa komunikacyjna obiektów zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej odbywała się w jej granicach.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) na działce budowlanej wymaga się zapewnienia 2 miejsc parkingowych;
 - 2) dla działki budowlanej wymaga się odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej oraz podłączenia do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej i wodociągowej;
 - 3) dla działki budowlanej dopuszcza się realizację pozostałych sieci infrastruktury technicznej, m.in. gazowej, ciepłej, telekomunikacyjnej i kanalizacji deszczowej, w niezbędnym zakresie, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6;
 - 4) w zakresie kształtowania systemów infrastruktury technicznej wymaga się:
 - a) usunięcia kolizji z siecią istniejącą, na podstawie warunków technicznych określonych przez gestorów sieci,
 - b) zastosowania ekologicznych źródeł energii;
 - 5) w zakresie kształtowania systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę sieci lub likwidację, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu,
 - b) przełożenie sieci na tereny komunikacji,
 - c) realizację lokalnych kotłowni ciepłych, z uwzględnieniem pkt 4 lit. b.
11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 3 %.

§ 5

1. Dla terenu 3KD-D ustala się następujące przeznaczenie terenu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z pozostałych ustaleń planu:
 - a) podstawowe pod drogę publiczną,
 - b) dopuszczalne pod infrastrukturę techniczną i zieleni.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizowania, budowy i rozbudowy:
 - a) budynków,

- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) urządzeń reklamowych,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) elementów sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych z wyjątkiem infrastruktury oświetleniowej;
- 2) wymaga się, aby poszczególne elementy wyposażenia drogi, takie jak: nawierzchnie, latarnie, zachowywały jednorodny wygląd na całej długości ulicy Widawskiej;
- 3) dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości wyłącznie w sposób zgodny z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymaga się wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych na obszarze terenu lub ich usuwania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymaga się zapewnienia ogólnego dostępu do terenu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - w pasie drogowym zakazuje się lokalizowania obiektów, które ograniczają widoczność i stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu.
7. Nie wyznaczono granic terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
8. W obrębie terenu nie występuje konieczność scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) dopuszcza się lokalizację zjazdów na przyległe działki budowlane na warunkach ustanowionych przez zarządcę drogi;
 - 2) dopuszcza się następujące sposoby odprowadzenia ścieków deszczowych:
 - a) powierzchniowe,
 - b) do sieci kanalizacji deszczowej.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dla drogi publicznej ustala się klasę D (dojazdowa);
 - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) w przekroju drogi wymaga się wydzielenia:
 - a) jednej jezdni z dwoma pasami ruchu (1x2) i parametrach pasa ruchu zgodnych z przepisami odrębnymi, z placem do zawracania zlokalizowanym w poszerzonej części drogi,
 - b) obustronnych chodników o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się powiązania terenu 3KD-D z drogą zbiorczą położoną po stronie północno – zachodniej poza granicami planu;
- 5) w zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się lokalizowanie nowej infrastruktury technicznej zgodnie z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się:
 - a) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz usunięcie kolizji z siecią istniejącą na podstawie warunków technicznych określonych przez gestorów sieci,
 - b) jej przebudowę, rozbudowę lub likwidację.
11. Dopuszcza się etapowanie przy rozbudowie układu drogowego na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 3 %.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 6

Na obszarze objętym granicą sporządzania planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ rejon Szczepankowo – Spławie część A”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XLI/483/III/2000 z dnia 29 sierpnia 2000 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 68, poz. 909 z 12 października 2000 r.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.