

UCHWAŁA NR LXXIV/603/II/98
RADY MIASTA POZNANIA
Z DNIA 16 czerwca 1998 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru STAROŁĘKA MAŁA w Poznaniu.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Poznania uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STAROŁĘKA MAŁA w Poznaniu, zwany dalej planem.

§ 1

Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają :ulica Śliska, spółdzielcze osiedle mieszkaniowe, ulica Forteczna, projektowana III Rama, ulica R. Maya.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny budownictwa mieszkaniowego oznaczone na planie symbolem M.
- 2) Tereny usług na wydzielonych działkach oznaczone na planie symbolem U.
- 3) Tereny działalności gospodarczej oznaczone na planie symbolem AG.
- 4) Tereny zieleni oznaczone na planie symbolem ZP.
- 5) Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na planie symbolem K.
- 6) Zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną.
- 7) Zasady ochrony akustycznej.
- 8) Zasady kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej.

§ 3

Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.
 - 1) Przeznaczenie terenów.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania.
 - 3) Linie zabudowy.
 - 4) Symbole graficzne oznaczające dominanty przestrzenne, zwarte pierzeje zabudowy, chronione obiekty kubaturowe, aleje drzew, osie widokowe.
 - 5) Tabela z wykazem szerokości ulic.
2. Symbole liniowe określające przebieg projektowanego uzbrojenia są określone jako orientacyjne, do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5

1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego M.:
 - 1) Dla terenów budownictwa mieszkaniowego, oznaczonych symbolami 1m. do 17m. oraz 19m. do 22m. ustala się:

- a) Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 podstawowego przeznaczenia terenu.
 - b) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną oraz obiekty towarzyszące (garażowe, usługowo-nieuciążliwe dla otoczenia, rekreacyjne) z wyłączeniem zabudowy gospodarczej.
 - c) Lokalizację nowych budynków mieszkalnych ustala się wzdłuż ulic wg obowiązujących linii zabudowy. Powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać:
 - dla działek o powierzchni do 600 m²: 25-30 %,
 - dla działek o powierzchni powyżej 600 m²: 20-25%, nie więcej niż 200 m².
 - d) Udział zieleni w zagospodarowaniu działki min. 50 %.
 - e) Dopuszcza się usługi wbudowane w dom mieszkalny, zlokalizowane od strony ulicy, o wielkości stanowiącej nie więcej niż 1/3 powierzchni ogólnej.
 - f) Wysokość domów mieszkalnych max 7,5 m. od poziomu ulicy do gzymsu. Na obszarach o wysokim poziomie wód gruntowych zaleca się nie podpiwniczać budynków.
 - g) Bryła budynków dostosowana do charakteru architektury istniejącej (tradycyjna forma, dach stromy, bogaty detal).
 - h) Ogrodzenia na frontowych granicach działek do wysokości 1,5 m., ażurowe.
 - i) Dla kwartałów 11m., 12m., 13m., 14m., 16m., 17m. wprowadza się zakaz wjazdów bramowych z ulicy Fortecznej. Obsługa wyłącznie z sieci ulic dojazdowych i ciągów pieszych z dopuszczalnym ruchem kołowym dla mieszkańców i obsługi.
 - j) Dla kwartału 1m. dopuszcza się wjazdy bramowe z ulicy R. Maya.
 - k) Zagospodarowanie terenu w strefie uciążliwości linii energetycznej 110KV w kwartale 17m. zgodnie z warunkami podanymi w ust.6 pkt 2,
 - l) Zabudowę u zbiegu ulic Fortecznej, Bystrej, Pochylej, Warownej zaprojektować w formie zwartych pierzei z usługami wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych.
Wysokość zabudowy do 7,5 m. od poziomu terenu do gzymsu budynku.
 - ł) Udział zieleni w zagospodarowaniu działki min. 50 %.
- 2) Dla terenu budownictwa mieszkaniowego zorganizowanego, oznaczonego symbolem 18M/c ustala się:
- a) Teren przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną wraz z podstawowymi usługami towarzyszącymi.
 - b) Realizacja zabudowy na podstawie jednego projektu zagospodarowania i w oparciu o jednolitą koncepcję przestrzenną. Dopuszcza się nietradycyjne formy budynków pod warunkiem zachowania proporcji i wyrazu architektonicznego, charakterystycznych dla terenów zabudowy jednorodzinnej określonych w ust.1 pkt 1
 - c) Wielkość działki 250-350 m².
 - d) Powierzchnia zabudowy do 50 %.
 - e) Wysokość budynków mieszkalnych do 7,5 m. od poziomu terenu do gzymsu.
 - f) Dla terenu na wschodniej granicy strefy uciążliwości linii energetycznej 110KV, wymagana jest lokalizacja zabudowy mieszkalno-usługowej w formie zwartej pierzei. Wysokość tej zabudowy od 7,5 do 11,5 m. od poziomu terenu do gzymsu budynku. Dopuszcza się lokalne przekroczenie wysokości na osi strumienia Bystry, w miejscu oznaczonym jako dominanta przestrzenna.

- g) Maksymalna wysokość zabudowy realizowanej w odległości 14 m. od granicy wschodniej opracowania nie może przekroczyć 5,5 m. od poziomu terenu do kalenicy budynku ze względu na przewidywane warunki akustyczne na obrzeżu planu.
 - h) W ramach terenu należy zlokalizować stację transformatorową.
 - i) Obsługa komunikacyjna od strony ulicy Warownej.
 - j) Zagospodarowanie terenu w strefie uciążliwości linii energetycznej zgodnie z warunkami podanymi w ust.6 pkt 2.
 - k) Parkowanie zapewnić w ramach terenu.
2. Wyznacza się tereny usług U na wydzielonych działkach.
- 1) Na terenach określonych w ust.2 ustala się:
 - a) adaptację istniejącego bunkra na cele gastronomiczno-kulturalne 1U,
 - b) lokalizację kościoła i obiektów parafialnych 2U,
 - c) lokalizację placówki oświatowo-kulturalnej 3U,
 - d) lokalizację zespołu handlowo-usługowego 4U,
 - e) adaptację istniejącego obiektu handlowego 5U,
 - 2) Sposób zagospodarowania terenów określonych w ust.2 musi uwzględniać następujące warunki:
 - a) usytuowanie zabudowy w odniesieniu do wyznaczonych linii zabudowy, bądź osi widokowych w przypadku zabudowy na terenie 2U,
 - b) udział zieleni w zagospodarowaniu działki min. 50 %,
 - c) maksymalna wysokość budynków o funkcji usługowej 7,5 m. od poziomu terenu do gzymsu z wyjątkiem budynku kościelnego,
 - d) przekroczenia wysokości dopuszczalne w miejscach oznaczonych jako dominanty przestrzenne,
 - e) parkowanie zapewnić w granicach działki,
 - f) forma budynków usługowych kształtowana w nawiązaniu do skali architektury lokalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - g) w stosunku do akceptowanego bunkra istnieje obowiązek zachowania formy zewnętrznej oraz układu konstrukcyjnego bryły,
 - h) zakaz wjazdu na tereny usług z ulicy Fortecznej.
3. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej 1AG, 2AG w stosunku do których ustala się następujące wymagania:
- 1) Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów służby zdrowia i oświaty.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, zakładów usługowych, obiektów magazynowych o uciążliwości nie przekraczającej granicy przyległych terenów, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
 - 3) Wysokość obiektów nie może przekraczać 13 m.
 - 4) Wysokość ogrodzeń do 1,5 m.
 - 5) Sposób zagospodarowania terenu winien uwzględniać 20 % udziału zieleni.
 - 6) Parkowanie zapewnić w ramach terenu przeznaczonego pod AG.
 - 7) Wjazd na teren 1AG z ulicy Obodrzyckiej na teren 2AG - z ulicy Pstrowskiego.
 - 8) W ramach terenu 2AG/E zlokalizować stację transformatorową.
4. Wyznacza się tereny zieleni 1ZP-9ZP na których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury.
 - 2) Utrzymanie starego drzewostanu.
 - 3) Na terenach zielonych 1ZP, 2ZP, 6ZP:
 - a) wprowadzić wyłącznie zieleni ozdobną,
 - b) zachować strumień Bystry jako ciek otwarty,

- c) zapewnić ciągły przepływ wody w strumieniu,
 - d) naturalnie ukształtować brzegi cieków i umożliwić jego zasilanie przez wody opadowe,
 - e) umożliwić dostęp do cieków w celu jego konserwacji, poprzez wyznaczenie pasa terenu o charakterze ogólnodostępnym, o szer. min. 3 metry od południowej krawędzi rowu dla terenów 1ZP, 2ZP i północnej krawędzi dla terenu 6ZP,
 - f) przeprowadzić ścieżkę pieszą łączącą teren kościoła 2U z ulicą R. Maya.
- 4) Dopuszcza się wariantowe zagospodarowanie terenu 3Z:
- a) reaktywacja cmentarza w formie kolumbarium,
 - b) urządzenie parku osiedlowego.
- 5) Teren 4ZP, 9ZP wykorzystać na zielen izolacyjną,
- 6) Teren 7ZP przeznaczyć na boisko sportowe i plac zabaw dla dzieci.
- 7) Teren 8ZP urządzić w formie nieogrodzonego skweru z min. 60 % udziałem zieleni.
5. Wyznacza się tereny komunikacji K. dla których przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) Na terenie objętym planem postuluje się wprowadzenie „strefy zamieszkania” lub obszaru „ruchu spokojnego” z wyłączeniem ulicy Fortecznej i Obodrzyckiej będących ulicami zbiorczymi.
 - 2) Szerokość linii rozgraniczających ulic, oraz rodzaje nawierzchni zaznaczono w tabeli na rysunku planu. Dla ulic Pochylej i Bystrej wymagane jest zastosowanie nawierzchni rozbieralnej.
 - 3) Dla niewydzielonych ciągów pieszych przyjmuje się szerokość 2,5-4 m.,
 - 4) Istniejące na ulicach aleje drzew podlegają ochronie i uzupełnieniu.
 - 5) Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do ulicy Fortecznej z sieci ulic dojazdowych lub ciągów pieszych z dopuszczonym ruchem kołowym dla mieszkańców i obsługi.
 - 6) Obsługa komunikacyjna zachodniej części terenu 1m. dopuszczona z jezdni ul. R. Maya (KG.13 wg planu ogólnego) w postaci wjazdów bramowych.
 - 7) Komunikacja zbiorowa - autobusowa w ulicy Fortecznej i Obodrzyckiej 1KZ.
6. Zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną.
- Ustala się docelowe podłączenie całego obszaru objętego planem do miejskiej sieci uzbrojenia.
- 1) W zakresie sieci wod.-kan. wymaga się:
 - a) uzupełnienia brakujących odcinków wodociągu 150 mm w ulicach Czystej, Równej, Pochylej, Śliskiej, Ochota,
 - b) wybudowania sieci kanałów sanitarnych w ulicach wewnątrzosiedlowych i podłączenie ich do kolektora sanitarnego w ulicy Starołęckiej,
 - c) poprowadzenia w ulicy Czystej kolektora sanitarnego do obsługi terenów Minikowa,
 - d) doprowadzenia ścieków deszczowych poprzez system projektowanych kanałów deszczowych.
 - 2) W zakresie energetyki ustala się:
 - a) adaptację istniejących stacji transformatorowych 1E, 2E,
 - b) teren pod projektowane trafostacje 3E, 4E,
 - c) lokalizacje orientacyjne na terenie 18 M/E oraz na terenie 2AG/E,
 - d) zachowuje się strefę ochronną od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110KV, z której obowiązują zakazy określone przepisami szczególnymi.

- 3) W zakresie sieci gazowej i ciepłej ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z dwóch stacji redukcyjnych: R-55 przy ulicy R. Maya, R-60 przy ulicy Falistej, usytuowanych poza granicą opracowania,
 - b) budowa sieci rozdzielczej gazu niskiego ciśnienia w ulicach wewnątrzosiedlowych,
 - c) ogrzewanie dla nowych inwestycji - indywidualne - gazowe, olejowe, elektryczne itp.,
 - d) zakaz lokalizowania kotłowni węglowych dla nowych inwestycji.
7. Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:
 - 1) Wyznacza się podstawowy dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku:

$$L_{AT}^{(D/N)} = 60/50\text{dB} - \text{na obrzeżach obszaru objętego planem}$$

$$L_{AT}^{(D/N)} = 55/45\text{dB} - \text{wewnątrz osiedla,}$$

$$L_{AT}^{(D/N)} = 50/40\text{dB} - \text{dla hałasu przemysłowego (wewnątrz terenu),}$$
 - 2) Poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, określony dla terenu planu wymaga działań, które muszą być zrealizowane w liniach rozgraniczających sąsiednich inwestycji (pogłębienie wykopu, podwyższenie skarpy wykopu lub wprowadzenie ekranu p/hałasowego dla III Ramy, wprowadzenie ekranu p/hałasowego wzdłuż ul. R. Maya),
 - 3) Celem uzyskania wymienionego w pkt 1 komfortu akustycznego wewnątrz osiedla wymaga się wprowadzenia ekranów roślinnych o wysokości 3 - 5 m. po obu stronach ulicy Fortecznej.
8. W zakresie kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej ustala się:
 - 1) Główną oś kompozycyjną planu wyznacza się na linii strumienia Bystry.
 - 2) Utworzyć powiązany komunikacją pieszą układ przestrzeni publicznych w formie:
 - skweru ona zamknięciu osi kompozycyjnej planu na terenie oznaczonym symbolem 8ZP,
 - wnętrz zielonych o charakterze rekreacyjnym 1ZP, 2ZP,
 - powierzonego wnętrza ulicy 10KD.
 - 3) Oznaczone na rysunku planu dominanty architektoniczne i zwarte pierzeje zabudowy zaprojektować jako ważne elementy wyznaczające wnętrza, z zachowaniem ich spójności wizualno-przestrzennej.
 - 4) Przestrzenie publiczne wyposażać w obiekty małej architektury, ławki, gazony, rzeźby itp.
 - 5) Dla obszaru zabudowy jednorodzinnej wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących. Wprowadzenie tablic informacyjnych dopuszczalne jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania wielkością i kolorystyką do danego miejsca, gdzie mają być zlokalizowane. Lokalizację reklam dopuszcza się na terenach AG.

§ 6

Uchwalenie planu nie wywołuje zmian wartości nieruchomości.

§ 7

Na obszarze określonym w § 1 traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Poznania przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Poznania nr X/58/II/94 z dnia 6 grudnia 1994 r.

§ 8

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§ 9

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

Przewodnicząca
Rady Miasta Poznania
/-/ Jadwiga Rotnicka

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXIV/603/II/98
RADY MIASTA POZNANIA
Z DNIA 16 czerwca 1998 r.

- 1) Zarząd Miasta przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starołęka Mała” na podstawie Uchwał Rady Miejskiej Poznania nr: XLIII/247/II/96 z dnia 19 czerwca 1996 r.
XLVI/297/II/96 z dnia 17 września 1996 r.
- 2) Po ogłoszeniu w prasie Komunikatu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do uzgadniania planu oraz organów i jednostek organizacyjnych o wnioski i opinie (3.10.-8.11.96 r.). Do projektu planu złożono 22 wnioski.
- 3) Po przyjęciu projektu planu przez Radę Techniczną Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, projekt został pozytywnie uzgodniony przez Wydział Gospodarki Przestrzennej - Urzędu Wojewódzkiego, Wojewódzki Sztab Wojskowy i Komendę Wojewódzką Policji oraz pozytywnie zaopiniowany przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu m.p.z.p. (marzec - kwiecień 1997 r.).
- 4) Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko był wyłożony do wglądu publicznego w dniach 5.01.-26.01.98 r.
- 5) Jednocześnie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu zostali powiadomieni właściciele nieruchomości, których interes prawny może być naruszony ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Do projektu złożono 15 zarzutów (w tym 2 zbiorowe) i 4 protesty.
- 6) Na posiedzeniu Zarządu Miasta w dniu 9 kwietnia 1998 r. rozpatrzono wniesione protesty i zarzuty. Postanowiono 1 zarzut odrzucić w całości i 4 w części, oraz 1 protest odrzucić w części.
- 7) Na sesji w dniu 19 maja 1998 r. Rada Miasta Poznania uchwałą nr LXXII/541/II/98 w sprawie rozpatrzenia zarzutów wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starołęka Mała” oraz uchwałą nr LXX/542/II/98 w sprawie rozpatrzenia protestów wniesionych do ww. projektu podtrzymała stanowisko Zarządu Miasta.
- 8) Dnia 3 czerwca br. zainteresowanym została doręczona uchwała Rady Miasta rozstrzygająca o nieuwzględnieniu złożonych zarzutów wraz z pouczeniem o dopuszczalności wniesienia skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego.
- 9) W związku z upływem kadencji Rady Miasta w dniu 19 czerwca br., czyli przed upływem terminu możliwości złożenia skargi do NSA Zarząd Miasta postanowił wyłączyć z projektu uchwały dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru

„Starołęka Mała” fragment terenu byłej Fabryki Maszyn Żniwnych w rejonie ul. Śliskiej i Romana Maya, którego dotyczy nieuwzględniony zarzut w części.

- 10) Teren wyłączony z uchwalenia planu, objęty zostanie dalszą procedurą planistyczną zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 11) Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne dla wydawania decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 12) W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica opracowania planu” - jest uzasadnione.

Wiceprezydent Miasta
/-/ arch. Jacek May