

1823

UCHWAŁA Nr LII/692/V/2009 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 7 kwietnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Naramowice - ul. Karpia” 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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458) 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

§1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” – uchwała Nr XXXI/299/V/08 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 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, stanowiące załącznik Nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury, np. kapliczkę, fontannę, rzeźbę, pomnik, bądź wyróżniającą się część budynku, taką jak: attyka, portal, portyk, ryzalit, tympanon, wykusz;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie spadku połaci dachowych, mieszczącym się w przedziale od 30° do 45°;

- 3) detalach wystroju architektonicznego – należy przez to rozumieć część budynku, taką jak: otwory okienne i drzwiowe, balkony, gzymsy wieńczące i gzymsy między partem a pierwszą kondygnacją, attyki, portale, portyki, ryzality, tympanony, wykusze;
- 4) dominancie – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się wysokością;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie frontowej elewacji budynku;
- 8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40%;
- 9) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć parking, na którym każde 5 stanowisk postojowych przedzielone jest zielenią;
- 10) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący elementem Systemu Informacji Miejskiej, szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro – przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług;
- 13) zabudowie typu „willa miejska” – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wolno stojący o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m², składający się z jednej klatki schodowej i maksymalnie czterech mieszkań na kondygnacji, lub zespół takich budynków;
- 14) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, w której budynki zlokalizowane na tej samej działce albo na działkach graniczących są styczne;

15) zieleni – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, w tym trawniki;

16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy tworzące zwarty szpaler o szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

§3. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych wbudowanych w partery budynków,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dróg wewnętrznych,
 - d) parkingów, garaży jedno - i wielostanowiskowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zwartej, dominant, akcentów architektonicznych, ciągu pieszego wraz z przejściem bramowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) zakaz lokalizacji garaży jedno- i wielostanowiskowych wolno stojących oraz garaży w parterach budynków.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na terenie 2MW lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1U/P, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej;
- 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji parkingów naziemnych wyłącznie jako parkingów w zieleni.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenie 2MW prace restauratorskie przy zabytkowym obiekcie dawnego schronu piechoty, oznaczonego na rysunku planu jako zabudowa o wartościach kulturowych;
- 2) na terenie 2MW dopuszczenie włączenia murów schronu, jako części parteru, w nowy budynek, z nakazem wyeksponowania ich na elewacji.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenie 3MW lokalizację placu wyznaczonego obowiązującymi liniami zabudowy:
 - a) z nawierzchnią z elementów rozbielanych,
 - b) zagospodarowanego zielenią nie mniej niż w 30%,
 - c) z zakazem lokalizacji parkingów naziemnych;
- 2) na terenie 3MW lokalizację ciągu pieszego i przejścia bramowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie szyldów wyłącznie na budynkach;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;
- 5) dopuszczenie lokalizacji reklam na budynkach;
- 6) łączną powierzchnię reklam zlokalizowanych na jednym budynku nie większą niż 4,0 m²;
- 7) zakaz lokalizacji reklam w sposób przesłaniający detale wystroju architektonicznego;
- 8) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony terenów dróg publicznych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 3) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykusy, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 4) dopuszczenie lokalizowania zabudowy wewnątrz terenu pod warunkiem usytuowania jej w odległości nie mniejszej niż 30,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 5) wysokość zabudowy mierzoną w miejscach lokalizacji głównych wejść do budynków:
 - a) na terenie 1MW – trzy kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze – tj. od 6,0 do 7,0 m do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki i do 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) na pozostałych terenach – 5 kondygnacji nadziemnych, tj. od 12,0 do 15,5 m do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki i do 18,0 m do najwyższego punktu dachu,

- c) dominanty – do 20,0 m do najwyższego punktu dachu;
 - 6) powierzchnię obrysu zewnętrznego ścian dominanty nie większą niż 100,0 m²;
 - 7) poziom górnej krawędzi posadzki parteru budynków do 0,4 m nad poziomem terenu;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°, z wyjątkiem terenu 3MW;
 - 9) na terenie 3MW:
 - a) zabudowę zwartą zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
 - 10) na terenie 1MW zabudowę typu „willa miejska”;
 - 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne:
 - a) na terenie 1MW – 1000,0 m²,
 - b) na terenach 2MW i 3MW – 2000,0 m²;
 - 12) szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie mniejszą niż 20,0 m;
 - 13) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50,0 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
- 1) na terenach 2MW i 3MW zakaz zabudowy w strefie zieleni izolacyjnej;
 - 2) na terenie 3MW zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5,0 m licząc od skraju kanału ciepłowniczego z obu stron.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się dostęp dla samochodów, z uwzględnieniem §10;
 - a) dla terenu 1MW wyłącznie do terenów 3KD-L i 9KD-L,
 - b) dla terenu 2MW do terenów 1KD-L i 3KD-L,
 - c) dla terenu 3MW do terenów 1KD-L, 4KD-L, 12KD-D i do dróg publicznych położonych poza granicami planu;
 - 2) ustala się zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - b) 5 miejsc postojowych na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - c) 3 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż handlowe,
 - d) 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
 - 3) dla usług nakazuje się zapewnienie stanowisk do przeładunku towarów poza stanowiskami postojowymi dla samochodów osobowych;
 - 4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - b) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż handlowe,
 - c) 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
 - 5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) na terenie 3MW dopuszcza się zachowanie magistrali ciepłowniczej, jej przebudowę i remont;
 - 8) zakazuje się lokalizacji masztów oraz nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej, przy czym dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość stacji bazowych telefonii komórkowej lokalizowanych na budynkach do 1/3 wysokości tych budynków;
 - 11) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących małogabarytowych lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- §4. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/MW, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) garaży jedno - i wielostanowiskowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się:

- 1) budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizacji garaży w parterach budynków.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej;
- 5) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 7) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) dopuszcza się sytuowanie szyldów wyłącznie na budynkach.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 3) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 4) zabudowę mieszkaniową wolno stojącą lub bliźniaczą, realizowaną w układzie kalenicowym wzdłuż ul. Naramowickiej (poza planem);
- 5) garaże wolno stojące lub w zabudowie zwartej, zlokalizowane wyłącznie na tylnej granicy działki, w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 6) wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – tj. do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji lub jej gzymsu i do 9,0 m do najwyższego punktu dachu,
- b) garaży – do 3,0 m do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki i do 6,0 m do najwyższego punktu dachu;

- 7) dachy strome, dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną;
- 8) kompozycję elewacji frontowych symetryczną względem osi środkowej budynku;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m², z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 10) szerokość frontu działki budowlanej pod zabudowę wolno stojącą nie mniejszą niż 20,0 m i pod zabudowę bliźniaczą nie mniejszą niż 14,0 m, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostęp dla samochodów do położonej poza granicami planu ul. Naramowickiej oraz do terenów 1KD-L i 8KD-L, z uwzględnieniem §10;
- 2) ustala się zapewnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy budynek jednorodzinny;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie magistrali ciepłowniczej, jej przebudowę i remont;
- 6) zakazuje się lokalizacji masztów oraz nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) ustala się zabudowę usługową;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) na terenach 5U, 6U, 7U, 8U i 9U obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dróg wewnętrznych,
 - d) parkingów, garaży jedno - i wielostanowiskowych, z zastrzeżeniem pkt 3 i ust. 2 pkt 3;
- 3) na terenie 3U zakazuje się lokalizowania garaży.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację dominant i akcentów architektonicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) zakaz lokalizacji garaży jedno- i wielostanowiskowych wolno stojących.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na terenach 5U, 6U, 8U, 9U lokalizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej na nie mniej niż 15% działki budowlanej, na której lokalizowany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej;
- 7) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się lokalizowania budynków, wymagających komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla parkingów naziemnych – nie mniej niż 40% miejsc postojowych zlokalizowanych w ramach parkingów w zieleni.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenie 3U prace restauratorskie przy zabytkowym obiekcie dawnego schronu piechoty, oznaczonego na rysunku planu jako zabudowa o wartościach kulturowych;
- 2) na terenie 3U dopuszczenie włączenia murów schronu, jako części parteru, w nowy budynek z nakazem wyeksponowania ich na elewacji północnej i południowej;
- 3) na terenie 9U strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie 1U zakazuje się lokalizacji ogrodzeń od strony terenów dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie szyldów wyłącznie na budynkach;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących i na budynkach, z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
- 4) na terenie 3U zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam w sposób przesłaniający detale wystroju architektonicznego.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) na terenie 3U – 40%,
 - b) na pozostałych terenach – 50%;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) na terenie 3U – 35%,
 - b) na pozostałych terenach – 20%;
- 3) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 4) dopuszczenie lokalizowania zabudowy wewnątrz terenu, pod warunkiem usytuowania jej w odległości nie mniejszej niż 30,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, tj. od 12,0 do 14,0 m do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki i do 18,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla dominant – do 20,0 m, przy czym powierzchnia obrysu zewnętrznego ścian dominanty nie może być większa niż 100,0 m²;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie mniejszą niż 2500,0 m²;

- 8) szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie mniejszą niż 20,0 m;
- 9) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
- 1) na terenach 5U, 6U, 8U, 9U zakaz zabudowy w strefie zieleni izolacyjnej;
 - 2) na terenie 9U zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5,0 m licząc od skraju kanału ciepłowniczego z obu stron.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się dostęp dla samochodów, z uwzględnieniem §10:
 - a) dla terenu 1U do terenów 1KD-L i 13KDW-pp,
 - b) dla terenu 2U do terenów 1KD-L, 8KD-L i 9KD-L,
 - c) dla terenu 3U do terenu 8KD-L,
 - d) dla terenu 4U do terenów 8KD-L i 9KD-L,
 - e) dla terenu 5U do terenów 3KD-L, 6KD-L, 9KD-L oraz do jezdni położonej w przedłużeniu terenu 6KD-L, zlokalizowanej wzdłuż odcinka tzw. III ramy komunikacyjnej, poza południową granicą planu,
 - f) dla terenu 6U do terenów 1KD-L, 3KD-L i 5KD-L oraz do jezdni zlokalizowanej wzdłuż odcinka tzw. III ramy komunikacyjnej, poza południową granicą planu,
 - g) dla terenu 7U do terenów 1KD-L i 5KD-L,
 - h) dla terenu 8U do terenów 1KD-L i 4KD-L,
 - i) dla terenu 9U do terenów 1KD-L i 4KD-L;
 - 2) ustala się zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 5 miejsc postojowych na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych,
 - c) 37 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, teatrach, kinach, salach konferencyjnych i widowiskowych,
 - d) 2 miejsca postojowe na każde 10 łóżek w obiekcie hotelowym,
 - e) 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
 - 3) nakazuje się zapewnienie poszczególnych terenów stanowisk do przeładunku towarów poza stanowiskami postojowymi dla samochodów osobowych;
 - 4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - b) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów oraz obiektów usługowych innych niż handlowe,
 - c) 15 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych i widowiskowych,
 - e) 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
 - 5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) na terenie 9U dopuszcza się zachowanie magistrali ciepłowniczej, jej przebudowę i remont;
 - 8) na terenach 5U, 6U i 7U dopuszcza się zachowanie gazociągu, jego przebudowę i remont;
 - 9) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej, z wyjątkiem terenu 2U i 9U;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość stacji bazowych telefonii komórkowej lokalizowanych na budynkach:
 - a) do 1/2 wysokości tych budynków na terenie 9U,
 - b) do 1/3 wysokości tych budynków na pozostałych terenach;
 - 11) zakazuje się lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - 12) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących małogabarytowych lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- §6. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/P, 2U/P, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
- 1) ustala się tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) parkingów, garaży jedno - i wielostanowiskowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) na terenie 1U/P lokalizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 4) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej na nie mniej niż 15% działki budowlanej, na której lokalizowany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub po wcześniejszym podczyszczeniu odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej;
 - 7) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zakazuje się lokalizowania budynków, wymagających komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dla parkingów naziemnych – nie mniej niż 40% miejsc postojowych zlokalizowanych w ramach parkingów w zieleni.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na terenie 2U/P strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) zakazuje się lokalizowania reklam o powierzchni większej niż 15 m²;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących i na budynkach;
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam w sposób przesłaniający detale wystroju architektonicznego.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
 - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%;
 - 3) lokalizowanie zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) na obszarze 1U/P – do 12,0 m,
 - b) na obszarze 2U/P – do 20,0 m,
 - c) kominów mniejsza niż 50,0 m;
 - 5) dachy dowolne;
 - 6) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie mniejszą niż 2000,0 m²;
 - 7) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, na terenie 1U/P ustala się zakaz zabudowy w strefie zieleni izolacyjnej.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się dostęp dla samochodów, z uwzględnieniem §10:
 - a) dla terenu 1U/P do terenu 1KD-L,
 - b) dla terenu 2U/P do położonej poza granicami planu drogi publicznej oraz do terenu 4KD-L poprzez teren 3ZP;
 - 2) ustala się zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 5 miejsc postojowych na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych,
 - c) 37 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, teatrach, kinach, salach konferencyjnych i widowiskowych,
 - d) 2 miejsca postojowe na każde 10 łóżek w obiekcie hotelowym,
 - e) 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
 - 3) nakazuje się zapewnienie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów stanowisk do przeładunku towarów poza stanowiskami postojowymi dla samochodów osobowych;
 - 4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - b) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów oraz obiektów usługowych innych niż handlowe,
 - c) 15 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych i widowiskowych,
 - e) 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
- 5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenie 1U/P zakazuje się lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej, przy czym dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach;
- 8) ustala się maksymalną wysokość stacji bazowych telefonii komórkowej lokalizowanych na budynkach do 1/3 wysokości tych budynków;
- 9) zakazuje się lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- §7. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
- 1) ustala się tereny zieleni urządzonej – parki, zieleńce;
 - 2) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych, z uwzględnieniem ust. 10 pkt 3 lit. c;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację dróg wewnętrznych, w zakresie zdefiniowanym w ust. 10.
 - c) zachowanie budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie 1ZP.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem terenu 2ZP.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie;
 - 4) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) na terenie 1ZP zachowanie stawu wraz z wyspą;
 - 6) na terenie 1ZP zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na terenie 1ZP:
- 1) prace restauratorskie przy parku podworskim i dawnym dworze, oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa o wartościach kulturowych;
 - 2) dopuszcza się adaptację dawnego dworu na mieszkania lub lokale usługowe.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) dopuszcza się sytuowanie szyldów wyłącznie na budynkach;
 - 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
 - 3) na terenie 1ZP ustala się lokalizację placu zabaw.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez możliwości rozbudowy;
 - 2) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) na terenie 1ZP – 50%,
 - b) na pozostałych terenach – 60%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) na terenie 1ZP zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5,0 m licząc od skraju kanału ciepłowniczego z obu stron.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu 2ZP zakazuje się dostępu dla samochodów do przyległej drogi publicznej poza granicami planu;
- 2) dla terenu 3ZP dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i dostęp dla samochodów do terenu 4KD-L, z uwzględnieniem §10;
- 3) dla terenu 1ZP:
 - a) ustala się dostęp dla samochodów do położonej poza granicami planu ul. Sielawy oraz do terenu 1KD-L, z uwzględnieniem §10,
 - b) nakazuje się utrzymanie drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp dla samochodów z terenu 1KD-L do budynku dawnego dworu i terenu 1U,
 - c) nakazuje się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie 1ZP dopuszcza się zachowanie magistrali ciepłowniczej, jej przebudowę i remont;
- 7) ustala się zachowanie istniejących kolektorów: sanitarnego o średnicy \varnothing 1000 i deszczowego o średnicy \varnothing 1800;
- 8) zakazuje się lokalizacji masztów oraz nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 9) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
 11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
 12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- §8.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
 - 1) ustala się tereny zieleni;
 - 2) na terenie 3Z ustala się lokalizację drogi wewnętrznej, łączącej teren 11 KD z obszarem poza wschodnią granicą planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.
 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
 - 3) zachowanie na terenie 1Z stawu jako zbiornika retencyjnego z urządzeniami podczyszczającymi;
 - 4) zakaz umacniania brzegów stawu materiałami uniemożliwiającymi wegetację roślin.
 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.
 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizowania reklam.
 6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń.
 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy, z uwzględnieniem ust. 10.
 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zakazuje się dostępu dla samochodów innych niż pojazdy obsługi technicznej do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakazuje się lokalizacji masztów oraz nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
 11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
 12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
 - §9.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
 - 1) ustala się tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nasadzenia krzewów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizowania reklam.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 25%;
- 3) wysokość zabudowy – do 4,0 m.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych;
- 2) ustala się dostęp dla samochodów, z uwzględnieniem §10:
 - a) dla terenu 1E do terenu 1KD-L,
 - b) dla terenu 2E do terenu 8KD-L,
 - c) dla terenu 3E do terenu 1KD-L;
- 3) zakazuje się lokalizacji masztów i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-GPS, 11KD-D, 12KD-D, 13KDW-pp, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) na terenach 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-GPS, 11KD-D, 12KD-D ustala się drogi publiczne;
- 2) na terenie 13KDW-pp ustala się drogę wewnętrzną;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, masztów oraz nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) utrzymanie i urządzenie szpalerów drzew, zgodnie z ust. 10;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej,
- 5) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się lokalizację akcentów architektonicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizowania reklam, z wyjątkiem umieszczanych na wiadach przystankowych komunikacji zbiorowej.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla terenu 1KD-L ustala się:

- a) drogę klasy lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 16,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
- c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
- d) lokalizację chodnika po północnej stronie jezdni,
- e) lokalizację ścieżki rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 2,50 m, po południowej stronie jezdni,
- f) skrzyżowania z 9KD-L, drogą lokalną poza północną granicą planu, 3KD-L, 5KD-L, 4KD-L, 12KD-D,
- g) ochronę i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew po południowej stronie jezdni,
- h) dostęp dla samochodów:
 - na tereny 2MW, MN/MW, 1U, 1E, 3E i 13KDW-pp nie więcej niż po 1 zjeździe,
 - 1 zjazdem na drogę wewnętrzną, poza północną granicą planu,
 - na tereny 1ZP, 7U i 1U/P nie więcej niż po 2 zjazdy,
 - na tereny 6U i 8U nie więcej niż po 3 zjazdy,
 - na tereny 3MW i 2U nie więcej niż po 4 zjazdy,
 - na teren 9U – nieograniczoną ilością zjazdów;

2) dla terenu 2KD-L ustala się:

- a) fragment pasa drogi klasy lokalnej, położonej poza granicą planu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;

3) dla terenu 3KD-L ustala się:

- a) drogę klasy lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 16,50 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
- c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
- d) lokalizację chodnika po zachodniej stronie jezdni,
- e) lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m, po wschodniej stronie jezdni,
- f) skrzyżowanie z 1KD-L,
- g) wzdłuż terenów 5U i 6U lokalizację szpalerów drzew po obu stronach jezdni;
- h) zachowanie istniejących kolektorów: sanitarnego o średnicy \varnothing 1000 i deszczowego o średnicy \varnothing 1800;

4) dla terenu 4KD-L ustala się:

- a) drogę klasy lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 30,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,

c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,

d) lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 3,00 m, po zachodniej stronie jezdni,

e) lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 3,00 m, po wschodniej stronie jezdni,

f) skrzyżowanie z 1KD-L,

g) lokalizację szpalerów drzew po obu stronach jezdni,

h) dostęp dla samochodów do terenu 2U/P poprzez 2 zjazdy na teren 3Z i drogi wewnętrzne na tym terenie;

5) dla terenu 5KD-L ustala się:

a) drogę klasy lokalnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - 19,50 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,

c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,

d) lokalizację chodników po obu stronach jezdni,

e) dopuszczenie zakończenia chodnika po wschodniej stronie jezdni wejściem na teren 1Z,

f) skrzyżowanie z 1KD-L,

g) lokalizację szpalerów drzew po wschodniej stronie jezdni;

6) dla terenu 6KD-L ustala się:

a) fragment pasa drogowego planowanej poza granicami planu drogi klasy lokalnej, tzw. ulicy obsługującej, usytuowanej wzdłuż tzw. III ramy komunikacyjnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,

d) lokalizację chodnika po północnej stronie jezdni,

e) skrzyżowania z 7KD-L i 9KD-L;

7) dla terenu 7KD-L ustala się:

a) fragment pasa drogowego planowanej poza granicami planu drogi klasy lokalnej, tzw. ulicy obsługującej, usytuowanej wzdłuż tzw. III ramy komunikacyjnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,

d) lokalizację chodnika po północnej stronie jezdni,

e) skrzyżowanie z 6KD-L i 9KD-L,

f) zakaz dostępu dla samochodów do przyległego terenu,

g) zachowanie istniejących kolektorów: sanitarnego o średnicy \varnothing 1000 i deszczowego o średnicy \varnothing 1800;

8) dla terenu 8KD-L ustala się:

a) drogę klasy lokalnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - 14,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,

- c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
 - d) lokalizację chodników po obu stronach jezdni,
 - e) skrzyżowanie z 9KD-L,
 - f) uzupełnienie szpaleru drzew zlokalizowanego po północnej stronie jezdni;
- 9) dla terenu 9KD-L ustala się:
- a) drogę klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 18,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
 - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
 - d) lokalizację chodników po obu stronach jezdni,
 - e) skrzyżowania z 1KD-L, 8KD-L oraz 7KD-L i 6KD-L,
 - f) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew;
- 10) dla terenu 10KD-GPS ustala się:
- a) drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego, fragment drogowego węzła „Naramowicka” przeznaczony dla pieszych i rowerzystów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - c) szerokość chodnika nie mniejszą niż 5,00 m,
 - d) szerokość ścieżki rowerowej przebiegającej na kierunku północ-południe nie mniejszą niż 2,00 m;
- 11) dla terenu 11KD-D ustala się:
- a) drogę klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,50 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
 - c) lokalizację chodnika po zachodniej stronie jezdni,
 - d) lokalizację wyłącznie jednego zjazdu na drogę wewnętrzną na terenie 3Z;
- 12) dla terenu 12KD-D ustala się:
- a) drogę klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 9,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
- c) skrzyżowanie z 1KD-L,
 - d) plac do zawracania na zakończeniu jezdni,
 - e) lokalizację chodników po obu stronach jezdni;
- 13) dla terenu 13KDW-pp ustala się:
- a) lokalizację parkingu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - c) dostęp dla samochodów 1 zjazdem do terenu 1KD-L oraz 1 zjazdem do przedłużenia terenu 1KD-L poza obszarem planu;
- 14) nakazuje się lokalizowanie nowych dróg w powiązaniu z istniejącymi lub projektowanymi, zgodnie z ustaleniami planu;
- 15) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów na terenach dróg publicznych;
- 16) dopuszcza się przystosowanie dróg klasy L do prowadzenia komunikacji zbiorowej autobusowej;
- 17) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 19) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LII/692/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 7 kwietnia 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA POZNANIA O SPOSOBIE ROZPATRZONYCH UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„NARAMOWICE – UL. KARPIA” W POZNANIU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Miasta Poznania rozstrzyga, co następuje:

§1. Uwagi zgłoszone przez: Terenowy – Lider – Związkowy Stowarzyszenia Krajowego Związku Byłych Pracowników – PGR.

- 1) treść uwagi: projekt planu zagospodarowania przestrzennego w tym obrębie i obszarze terenowym – Naramowice po stronie wschodniej w szczególności na części po byłym Kombinacie PGO-Naramowice, jest przemysłany płytko społecznie dla środowiska mieszkańców Naramowice i w okolicy wielu przybyłych nowych zabudowań mieszkalnych;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga w znacznym stopniu dotyczy terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego projektem mpzp. „Naramowice – ul. Karpia”, tj. terenów na których obowiązują mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część północna (Uchwała Nr XXXVI/301/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 13 stycznia 2004 r.), mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część południowa (Uchwała Nr XXXVI/302/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 13 stycznia 2004 r.), mpzp. „Naramowice, ul. Karpia – Sielawy” (Uchwała Nr LXIX/806/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 18 września 2001 r.) i mpzp. „Morasko – Radojewo – Umultowo, Dolina Warty – część B” (Uchwała Nr XL/418/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2008 r.). Wymienione plany miejscowe wraz z mpzp. „Ul. Naramowicka – część południowa” (Uchwała Nr XCIX/1121/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2006 r.), sporządzanym projektem mpzp. „III Rama Komunikacyjna odcinek północny” i przedmiotowym projektem planu stanowią całościową koncepcję dla tej części miasta, w ramach której lokalizowane są przestrzenie publiczne, tereny zieleni urządzonej, użyteczności publicznej z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową;

- 2) treść uwagi: założenia projektu nie przynoszą satysfakcji życiowej – setkom rodzin, młodzieży i dzieciom szkół i przedszkoli. Ludzkie życie w Naramowicach będzie okoloną tylko zabudową trwałą – budowlaną i utwardzoną rzeczywistością betonowo - skalną w obszarze. Obecnie pomniejsze już pobudowane – kilkobudynkowe osiedle np. Sielawy, Małe Naramowice, Karpia itd., są zamknięte

mi rubieżami Naramowice, otoczone i obwarowane zapoarami w postaci murowych i żelaznych płotów, bram i zabezpieczeń sygnalizacyjno - ochronnych;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: w projekcie planu wyznacza się tereny zieleni w tym zieleni urządzonej, dla których ustala się m.in.: zakaz lokalizacji ogrodzeń, zachowanie istniejących zbiorników wodnych, zakaz lokalizacji reklam, lokalizację placu zabaw, prace restauratorskie przy parku podworskim i dawnym dworze, minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej; w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizuje się ciąg pieszy z przejściem bramowym oraz plac wyznaczony obowiązującymi liniami zabudowy, z nawierzchnią z elementów rozbielanych, zagospodarowany zielenią minimum w 30%, z zakazem lokalizacji parkingów naziemnych; dla terenów dróg publicznych ustala się lokalizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych o określonych minimalnych parametrach;

ponadto, projekt planu stanowi fragment większego założenia, które realizują obowiązujące mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część północna, mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część południowa, mpzp. „Naramowice, ul. Karpia – Sielawy”, mpzp. „Morasko – Radojewo – Umultowo, Dolina Warty – część B”, mpzp. „Ul. Naramowicka – część południowa”, wraz z obecnie sporządzanym projektem mpzp. „III Rama Komunikacyjna odcinek północny”; w ramach ww. planów lokalizowane są przestrzenie publiczne, tereny zieleni urządzonej, użyteczności publicznej z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, w tym nową trasą tramwajową z pętlą przy ul. Rubież;

- 3) treść uwagi: Za budynkiem Hotelu - Naramowice ul. Naramowicka –150/Karpia i wokół „Starego Pałacu - Naramowice”, wyniszczony został cały dotychczasowy i jedyny w Naramowicach – park środowiskowy z urządzeniami rekreacyjno - zabawowymi i kulturalnymi (Muszla Koncertowa) dla dorosłych mieszkańców i młodzieży z rodzin PGR/PGO oraz okolic Naramowic;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga dotyczy zabudowy mieszkaniowej w dawnym parku podworskim zrealizowanej przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu; dla omawianego terenu, celem podtrzymania historycznej funkcji miejsca, projekt planu ustala:

- w zakresie przeznaczenia teren zieleni urządzonej – parki, zieleńce, z dopuszczeniem zachowania budynków mieszkalnych,

- w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów, zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, zachowanie stawu wraz z wyspą,
- w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej prace restauratorskie przy parku podworskim i dawnym dworze,
- w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych lokalizację placu zabaw,
- w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej – 60%;

4) treść uwagi: Młodzież i dzieci przedszkolne pozbawione są jakiegokolwiek możliwości odpoczynku sportowego i uciech zabawowych w ogóle;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: zgodnie z §40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 15 kwietnia 2002 r.) W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej, wymieniony przepis jest nadrzędny w stosunku do prawa miejscowego i musi być stosowany; oprócz tego, pod warunkiem spełnienia ustalonych w projekcie planu parametrów, nie ma przeciwwskazań dla lokalizacji obiektów sportu i rekreacji w ramach terenów usługowych;

ponadto, projekt planu stanowi fragment większego założenia, które realizują obowiązujące mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część północna, mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część południowa, mpzp. „Naramowice, ul. Karpia – Sielawy”, mpzp. „Morasko – Radojewo – Umultowo, Dolina Warty – część B”, mpzp. „Ul. Naramowicka – część południowa”, wraz z obecnie sporządzanym projektem mpzp. „III Rama Komunikacyjna odcinek północny”; w ramach ww. planów lokalizowane są przestrzenie publiczne, tereny zieleni urządzonej, użyteczności publicznej, w tym oświaty z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową;

5) treść uwagi: Wzajemnie sąsiadujące osiedla mieszkaniowe – Wł. Łokietka, Wilczy Młyn, WSM – Naramowice, Żurawiniec, Rubież i te okoliczne mniejsze terenowo z ulicami – Sarmacką i dużym obszarem zabudowanych Działek Rodzinnych oraz Szkołami nr 48 na ul. Sarmackiej 105 i przedszkolami nr 141 na ul. Sarmackiej 5 oraz społecznie żywotnie działającą Filiją MOPR i Kołem Środo-

wiskowym PTTK w Naramowicach nie mają aktualnie żadnych bliskich ani okolicznych terenów ekologiczno - parkowych i sportowych urządzeń;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga dotyczy terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego projektem mpzp. „Naramowice – ul. Karpia”;

6) treść uwagi: płytki społecznie projekt planu, wyrażony umysłami projektantów miejskich, zatracił wieloletnią „Naramowicką - Nadzieję”, że w tak pięknej rolniczo – łąkowej i przyleśnej, nadwarciańskiej, malowniczej okolicy, nigdy nie będzie już spacerowego parku, sportowego boiska, placu rekreacyjnego lub nawet przyręcznego letniego kąpieliska nad uroczym brzegiem rzeki Warty i właśnie w kierunku spadku ul. Karpia – do Karolina, czy w nadbrzeżu – strumyka wodnego – „Różany Potok” – przy Gajówce – Naramowice;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga w znacznym stopniu dotyczy terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego projektem mpzp. „Naramowice – ul. Karpia”, zasady zagospodarowania terenów nad rzeką Wartą i Różanym Potokiem zostały określone w mpzp. „Morasko – Radojewo – Umultowo, Dolina Warty – część B”;

ponadto w projekcie planu wyznacza się tereny zieleni w tym zieleni urządzonej, dla których ustala się m.in.: zakaz lokalizacji ogrodzeń, zachowanie istniejących zbiorników wodnych, zakaz lokalizacji reklam, lokalizację placu zabaw, prace restauratorskie przy parku podworskim i dawnym dworze, minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej; oprócz tego, pod warunkiem spełnienia ustalonych w projekcie planu parametrów, nie ma przeciwwskazań dla lokalizacji obiektów sportu i rekreacji w ramach terenów usługowych.

52. Uwaga zgłoszone przez: Krzysztofa Szafraniaka.

1) treść uwagi: proszę o umożliwienie podwyższenie wieży ponad istniejącą zabudowę o możliwość wykowania stromego dachu nad budynkiem;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: w projekcie planu, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się prace restauratorskie, które wg art. 3 pkt 7 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczają prace działania mające na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytku, w tym, jeżeli istnieje taka potrzeba, uzupełnienie lub odtworzenie jego części, oraz dokumentowanie tych działań; w związku z powyższym warunkiem podwyższenia wieży jest spełnienie określonego powyżej warunku.

53. Uwagi zgłoszone przez: Stowarzyszenie na rzecz Ekologicznej Komunikacji „SEKCJA ROWETRZYSTÓW MIEJSKICH”.

1) treść uwagi: zastąpienie w §10 ust. 10 pkt 1 lit. d) i e) ustaleń przewidujących lokalizację w ul. Karpiej chodnika

tylko po północnej stronie jezdni, a drogi rowerowej tylko po południowej stronie jezdni, ustaleniami przewidującymi lokalizację:

- obustronnych chodników,
- obustronnych dróg rowerowych o szerokości co najmniej 1,5 m, a ewentualnie, w razie miejscowych ograniczeń przestrzennych - dróg pieszo - rowerowych;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: ponieważ droga oznaczona w projekcie planu symbolem 1KD-L stanowi istniejącą ul. Karpią, w części zadrzewioną, wzdłuż której zlokalizowana jest zabudowa i ogrodzenia dlatego brak jest miejsca na wyznaczenie obustronnych chodników oraz obustronnych ścieżek rowerowych a nawet obustronnych dróg pieszo - rowerowych;

- 2) treść uwagi: zastąpienie w §10 ust. 10 pkt 4 lit. d) i e) ustaleń przewidujących lokalizację w ul. 4 KD-L chodnika o min. szer. 3,0 m tylko po zachodniej stronie jezdni, a drogi rowerowej o min. szer. 3,0 m tylko po wschodniej stronie jezdni, ustaleniami przewidującymi lokalizację:

- obustronnych chodników o szerokości co najmniej 1,5 m,
- obustronnych dróg rowerowych o szerokości co najmniej 1,5 m, a w miarę możliwości co najmniej 2,0 m;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: wymienione w uwadze ustalenia projektu planu stanowią kontynuację zapisów dla tej ulicy, uchwalonych w mpzp. „Naramowice – ul. Czarnucha” – część południowa.

§4. Uwaga zgłoszona przez: uwaga zbiorowa.

- 1) treść uwagi: uwzględnienie chodników oraz dróg rowerowych (o szerokości co najmniej 1,5 m) po obu stronach ulic Karpię i 4 KD-L;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: ponieważ droga oznaczona w projekcie planu symbolem 1KD-L stanowi istniejącą ul. Karpią, w części zadrzewioną, wzdłuż której zlokalizowana jest zabudowa i ogrodzenia dlatego brak jest miejsca na wyznaczenie obustronnych chodników oraz obustronnych ścieżek rowerowych a nawet dróg pieszo - rowerowych; natomiast przyjęte w projekcie planu ustalenia dla terenu 4KD-L stanowią kontynuację zapisów dla tej ulicy, uchwalonych w mpzp. „Naramowice – ul. Czarnucha” – część południowa.

§5. Uwagi zgłoszone przez: Jadwigę, Stanisława Szafraniaków.

- 1) treść uwagi: Na dz. nr 9/38 znajduje się budynek usługowy, którego nie wrysowano na planie – czyżby opracowujący plan nie był w terenie – budynek ten przekreśla błędną koncepcję wspólnej zieleni osiedla na Karpię – Sielawy i za hotelem Naramowice;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu projekt planu dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez możliwości rozbudowy, do której z racji na lokalizację odnoszą się również ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, tj. obowiązek prac restauratorskich przy parku podworskim i dawnym dworze, w związku z powyższym warunkiem inwestowania w ramach istniejącej zabudowy będzie m.in. spełnienie określonych powyżej warunków; ponadto zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;

- 2) treść uwagi: Prosimy o uwzględnienie możliwości podwyższenia budynku znajdującego się na działce nr 9/38 (nie wrysowanego na planie) do dwóch kondygnacji;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu projekt planu dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez możliwości rozbudowy, do której z racji na lokalizację odnoszą się również ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, tj. obowiązek prac restauratorskich przy parku podworskim i dawnym dworze, w związku z powyższym warunkiem inwestowania w ramach istniejącej zabudowy będzie m.in. spełnienie określonych powyżej warunków.

§6. Uwaga zgłoszona przez: Sebastiana Tomiaka, Hadara Jerzego Dubeca.

- 1) treść uwagi: §5 pkt 10 ppkt 10 – proponuje się wprowadzić zapis: Ustala się maksymalną wysokość stacji bazowych telefonii komórkowej zlokalizowanej na budynkach do 3/4 wysokości tych budynków;

rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości konstrukcji wsporczej – do max 1/4 wysokości budynku na terenie 9U, a na pozostałych tylko do max 1/3.

§7. Uwaga zgłoszona przez: Tomasza Jakubowskiego.

- 1) treść uwagi: UWAGA 1 do Mpzp „Naramowice – ul. Karpią” w Poznaniu Zamieszczona w treści Uchwały (nr...) Rady Miasta Poznania, w sprawie uchwalenia Mpzp terenu „Naramowice - ul. Karpią” w Poznaniu, treść §1 ust. 1, nie jest zgodna z prawdą, nie jest zgodna ze stanem faktycznym. Uzasadnienie: Prezentowany Mpzp „Naramowice - ul. Karpią” w Poznaniu, nie jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” - uchwała nr XXXI/299/V/08 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008.

1.1. Niezgodność w zakresie: Wysokość zabudowy:

1.1.1. Ustalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”:

Teren zawarty między ulicami Karpią i Sielawą, oznaczono w Studium - jako B2/M1 sw. (...) Ustalono dla tego terenu preferowaną wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych.

11.1.2. Ustalenia: Mppz „Naramowice - ul. Karpią” w Poznaniu:

Teren zawarty między ulicami Karpią i Sielawą: oznaczono w Mppz - jako 3MW.(...) Ustalono dla tego terenu wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: przytoczony zapis Studium określa górną granicę wysokości zabudowy dla omawianego terenu, która winna przeważać na danym terenie, ponadto na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie podwyższona, w związku z powyższym projekt planu jest zgodny z Studium skoro swymi ustaleniami nie przekracza wysokości określonej w Studium;

2) treść uwagi: UWAGA 2 do Mppz „Naramowice – ul. Karpią” w Poznaniu Studium (...) ustala dla tego terenu zabudowę średniowysoką, co oznacza zgodnie z Prawem Budowlanym (DU nr 156 z 17 sierpnia 2006) zabudowę o wysokości ponad 12.0 m do 25.0 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie. Studium (...) ustala dla tego terenu preferowaną wysokość, do 6 kondygnacji nadziemnych. Studium nie zakazuje budynków wyższych, do 9 kondygnacji.

Mppz „Naramowice - ul. Karpią” w Poznaniu ustala dla tego samego terenu maksymalną wysokość zabudowy, jako 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, co jest niezgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” - dla tego terenu, które ustalają wysokość zabudowy średniowysokiej, tzn. od 4 do 9 kondygnacji, wskazując preferowaną wysokość zabudowy: 6 kondygnacji. Przyjęcie niezgodnych z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” warunków i parametrów kształtowania zabudowy, dla tego terenu, żądanie zabudowy 5-kondygnacyjnej zamiast 6-kondygnacyjnej, oznacza w istocie stratę na poziomie nie mniej niż 16.6% zakresu rzeczowego planowanych inwestycji;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: Studium określa granice wysokości zabudowy dla omawianego terenu, która winna przeważać na danym terenie, ponadto na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie obniżona lub podwyższona, w związku z powyższym projekt planu jest zgodny z Studium skoro swymi ustaleniami nie przekracza wysokości określonej w Studium;

3) treść uwagi: 2.1. Niezgodność w zakresie: Przeznaczenie terenu:

2.1.1. Ustalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

Teren zawarty między ulicami Karpią i Sielawą, oznaczono w Studium - jako B2/M1sw.

W obrębie tego obszaru nie wyróżniono działki nr 29/30 o powierzchni 1.124.0 m² i teren ten jest objęty zasadami określonymi dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: B2/M1sw. Teren działki nr 29/30 nie został wyłączony z zabudowy.

2.1.2. Ustalenia: Mppz „Naramowice - ul. Karpią” w Poznaniu:

Fragment terenu przy ul. Sielawą, działkę nr 29/30, oznaczono w Mppz - jako Z2P, W zakresie przeznaczenia tego terenu, ustalono: tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce. Ustalono dla tego terenu, dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację dróg wewnętrznych. Ustalono zagospodarowanie tego terenu zielenią. Zakazano lokalizacji ogrodzeń.

Ustalono dla tego terenu zakaz lokalizacji budynków.

Wg ustaleń Mppz „Naramowice - ul. Karpią” w Poznaniu zawartych §7 ust. 6, nadal jest to działka budowlana, mimo równoczesnego zakazu lokalizacji budynków;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: zgodnie z Studium:

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW - 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę: Podstawowe przeznaczenie terenów zostało określone (w Studium) dla terenu brutto.

B 2 PIĄTKOWO, REJON ULICY NARAMOWICKIEJ, WILCZY MŁYN – 3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW:

Na terenach przeznaczonych (w Studium) pod nowe funkcje mieszkaniowe regulacje dotyczące zieleni powinny zostać określone na etapie planów miejscowych.;

w związku z powyższym przyjęte w projekcie planu ustalenia dot. przeznaczenia przedmiotowego terenu wypełniają cytowaną delegację z Studium i tym samym są zgodne z wyrażoną w nim polityką miasta;

4) treść uwagi: UWAGA 3. do Mppz „Naramowice – ul. Karpią” w Poznaniu

Przyjęcie niezgodnych z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” warunków i parametrów kształtowania zabudowy, dla tego terenu oznacza w istocie utratę możliwości realizacji planowanych inwestycji, na działce nr 29/30.

Wprowadzenie niezgodnych z wiążącymi ustaleniami Studium (...) zapisów dla przeznaczenia terenu działki nr 29/30 na teren zieleni urządzonej, parki, zieleńce i objęcie tego terenu zakazem zabudowy, uważam za niedopuszczalne odstępstwo od wiążących ustaleń Studium (...)

Zakazując zabudowy na działce 29/30, Mppz „Naramowice - ul. Karpią” w Poznaniu, dopuszcza na tej działce sieci

infrastruktury ze strefami ochronnymi i drogi wewnętrzne. Duża część istniejącej na działce 29/30 zieleni, to obiekty usytuowane bezpośrednio na trasie istniejącej magistrali wodociągowej w250 i kablach energetycznych 5eNN. Mppz nie wyznacza konkretnych obiektów zieleni wymagających ochrony i stref ochronnych, bo takich na tym terenie nie ma.

Uzasadnianie zakazu lokalizacji ogrodzeń na działce 2ZP (jeżeli za tym zakazem kryje się ogrodzenie tej konkretnej działki) zasadami ochrony i kształtowania ład przestrzennego, jest niezrozumiałą i niczym nieuzasadnioną ingerencją w sposób wykonywania prawa własności. Wnoszę do Mppz uwagę, by jednoznacznie (nie dopuszczając dowolności interpretacji; określić przeznaczenie terenu działki 29/30, zgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”;

rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga uwzględniona w zakresie zniesienia zakazu lokalizacji ogrodzeń, w pozostałym zakresie:

Studium określa granice wysokości zabudowy dla omawianego terenu, która winna przeważać na danym terenie, ponadto na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie obniżona lub podwyższona, w związku z powyższym projekt planu jest zgodny z Studium skoro swymi ustaleniami nie przekracza wysokości określonej w Studium;

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW - 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę: Podstawowe przeznaczenie terenów zostało określone (w Studium) dla terenu brutto;

B 2 PIĄTKOWO, REJON ULICY NARAMOWICKIEJ, WILCZY MŁYN – 3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW:

Na terenach przeznaczonych (w Studium) pod nowe funkcje mieszkaniowe regulacje dotyczące zieleni powinny zostać określone na etapie planów miejscowych.;

w związku z powyższym przyjęte w projekcie planu ustalenia dot. przeznaczenia przedmiotowego terenu wypełniają cytowaną delegację z Studium i tym samym są zgodne z wyrażoną w nim polityką miasta;

5) treść uwagi: 3.1. Niezgodność w zakresie: Przeznaczenie terenu:

3.1.1. Ustalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”:

Teren zawarty między ulicami Karpia i Dworska, oznaczono w Studium - jako B2/U1sw/P1sw. W zakresie przeznaczenia tego terenu, ustalono tereny zabudowy średniowysokiej o funkcji usługowej z dopuszczeniem terenów zabudowy średniowysokiej: zakładów przemysłowych wysokich technologii. Ustalono dla tego terenu wysokość zabudowy: preferowana wysokość: do 20.0 m.

3.1.2. Ustalenia: Mppz „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu:

Fragment terenu przy ul. ul. Karpia/ul. Dworska, oznaczono w Mppz - jako 1 MW,

W zakresie przeznaczenia tego terenu, ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Wysokość zabudowy: 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Wysokość górnej krawędzi elewacji: 6.0 do 7.0 m i 12.0 m do kalenicy;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: podważane w uwadze przeznaczenie, w kontekście zabudowy mieszkaniowej przy ul. Karpia, ul. Dworskiej i ul. Sielawy, jest zgodne z ustaleniami Studium:

5. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW. 5.1. KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW – 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Na terenach usługowych oraz przemysłowych, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie;

6) treść uwagi: UWAGA 4. do Mppz „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu

Przyjęto w Mppz „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, jednoznacznie niezgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” warunki i parametry kształtowania zabudowy, dla terenu zawartego między ulicami Karpia i Dworska.

Wnoszę do Mppz uwagę, by jednoznacznie (nie dopuszczając dowolności interpretacji) określić przeznaczenie tego terenu, zgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: Studium określa granice wysokości zabudowy dla omawianego terenu, która winna przeważać na danym terenie, ponadto na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie obniżona lub podwyższona, w związku z powyższym projekt planu jest zgodny z Studium skoro swymi ustaleniami nie przekracza wysokości określonej w Studium;

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW - 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę: Podstawowe przeznaczenie terenów zostało określone (w Studium) dla terenu brutto.

B 2 PIĄTKOWO, REJON ULICY NARAMOWICKIEJ, WILCZY MŁYN – 3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW:

Na terenach przeznaczonych (w Studium) pod nowe funkcje mieszkaniowe regulacje dotyczące zieleni powinny zostać określone na etapie planów miejscowych.

5. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW. 5.1. KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW – 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Na terenach usługowych oraz przemysłowych, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie;

W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu ustalenia jednoznacznie określające przeznaczenie, linie zabudowy, parametry zabudowy, itp., wypełniają cytowaną delegację z Studium i tym samym są zgodne z wyrażoną w nim polityką miasta;

7) treść uwagi: UWAGA 7. do Mppz „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu

W Mppz „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, w legendzie do rysunku planu oznaczono:

a. Linie elektroenergetyczne 110 kV

b. Główne punkty zasilania GPZ gdy tymczasem te wskazane w legendzie do rysunku planu Mppz, wymienione elementy w granicach obszaru objętego planem nie występują, nie oznaczono ich w granicach planu (!!!);

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga bezzasadna – dotyczy legendy wyrysowanej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, a nie legendy planu, która nie zawiera podnoszonych w uwadze elementów;

8) treść uwagi: UWAGA 9. do Mppz „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu

W projekcie Mppz brak uzasadnienia dla stosowania mapy w skali 1:2000 dla planu miejscowego, co jest wymagane wg art. 16 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zastosowana skala mapy 1:2000 uniemożliwia w tym przypadku odczytanie istotnych elementów zagospodarowania. Skutki tej niefrasobliwości widać w projekcie planu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego §6. 1.: w przypadku sporządzenia projektu rysunku planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla obszaru o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 2000;

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003 r.) Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1.000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2.000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5.000;

ponieważ projekt planu obejmuje obszar przeszło 51 ha, dlatego warunki określone w rozporządzeniu mają zastosowanie;

9) treść uwagi: UWAGA 11. do Mppz „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu

W istocie wyznaczenie linii zabudowy na działkach przylegających do działki nr 29/30, objętej zakazem zabudowy, oznacza wyznaczenie przez Mppz pasa terenu o szerokości 9.0 m i 11.0 m między linią zabudowy na sąsiednich działkach a terenem umownie zajęтым przez zieleń na działce 29/30.

Zgodnie z warunkami Mppz, tak wyznaczony teren ten ma być otwarty, ogólnodostępny, bez ogrodzenia i pozostać we władaniu dotychczasowego właściciela;

rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona;

uzasadnienie: teren 2ZP jest w całości przeznaczony na zieleń urządzoną, w tym również nowe nasadzenia, projekt planu nie ustala rodzaju władania nieruchomością; uwaga uwzględniona w zakresie zniesienia zakazu lokalizacji ogrodzeń co umożliwi zagospodarowanie ww. terenu np. pod urządzenie zamkniętego placu zabaw;

10. treść uwagi: MPZP ustala bowiem jednocześnie że na działce nr 29/30 ustala zakaz lokalizacji budynków. Warunki określone Prawem Budowlanym (DU nr 156 z 17 sierpnia 2006) dotyczą wyłącznie sąsiednich działek budowlanych (!!!).

Wnoszę do Mppz uwagę, by jednoznacznie (nie dopuszczając dowolności interpretacji) określić przeznaczenie tego terenu, zgodnie z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

Wnoszę do Mppz uwagę, by jednoznacznie (nie dopuszczając dowolności interpretacji) określić wymagane warunki dla planowanej zabudowy na działce nr 29/30 i działkach sąsiednich, zgodnie z Prawem Budowlanym (DU nr 156 z 17 sierpnia 2006);

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zgodzie z zapisami Studium (5. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW. 5.1. KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW – 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę) – Na terenach przeznaczonych (w Studium) pod nowe funkcje mieszkaniowe regulacje dotyczące zieleni powinny zostać określone na etapie planów miejscowych, projekt planu dla przedmiotowego terenu ustala m.in.:

- w zakresie przeznaczenia teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, w zakresie zdefiniowanym w ust. 10,
- w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, zagospodarowanie wód opadowych na terenie; zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej – 60%,
 - w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
w związku z powyższym łączne spełnienie ustaleń obowiązującego planu oraz przepisów odrębnych stanowi minimalne warunki dla procesu inwestycyjnego;
- 11) treść uwagi: Na terenie przylegającym do ul. Sielawy, na odcinku długości 150.0 m gdzie nakazano zabudowę zwartą wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, różnica poziomów terenu przy ulicy wynosi bowiem: 75.08 m npm do 73.40 m npm, ogółem: 1.68 m. Wnoszę następującą uwagę: należy określić w Mppz od jakiego poziomu należy liczyć wysokość budynku, którego projekt budowlany, na podstawie takich (jak cytowane) ustaleń Mppz ma uzyskać decyzję pozwolenia na budowę.
- Należy określić w Mppz czy wysokości budynku liczyć od poziomu terenu istniejącego czy też od poziomu terenu projektowanego przy budynku.
- W warunkach terenowych występujących w obszarze Mppz, dostosowując wysokości budynków do warunków podanych w Mppz „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, można zaprojektować co najwyżej budynki o 4 kondygnacjach nadziemnych (!), w tym 4 - jako poddasze użytkowe;
- rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;
- uzasadnienie: zgodnie §6. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: Wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 12) treść uwagi: UWAGA 5.2. do Mppz „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu
- Wnoszę do Mppz uwagę, by jednoznacznie i zgodnie z przepisami (nie dopuszczając dowolności interpretacji) określić obowiązujące wysokości zabudowy.
- Tak by nie były sprzeczne z podanym warunkiem dotyczącym ilości kondygnacji nadziemnych projektowanej zabudowy;
- rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;
- uzasadnienie: projekt planu określa konkretne nieprzekraczalne wysokości dla zabudowy zarówno w zakresie ilości kondygnacji jak i wysokości górnej krawędzi elewacji, lub wysokości do najwyższego punktu dachu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 13) treść uwagi: UWAGA 13. do Mppz „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu
- Wnoszę do Mppz „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu uwagę, by Mppz nie ingerował w projekty architektoniczne, przez nakazywanie stosowania szczegółowo opisanych rozwiązań. Wymagany zakres projektu planu miejscowego określa art. 15 ustawy z 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Mppz określa w rysunku planu lokalizację: dominant i akcentów przestrzennych. W miejscach zupełnie przypadkowych. Ten zakres ingerencji w projekty architektoniczne, które mają być wykonywane w oparciu o Mppz, jest zupełnie zbędny i nic nie wnosi do rozstrzygnięć na poziomie planu miejscowego;
- rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;
- uzasadnienie: (...) wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej (...) określa Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z dnia 19 września 2003 r.) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym:
- §4. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:
- (...)
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, urzędzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
- (...);
- zgodnie z §2 tekstu ustaleń projektu planu Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- (...)
- 5) dominancie – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się wysokością;

6) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury;

(...);

w związku z powyższym projekt planu jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i aktami wykonawczymi do niej;

ponadto projekt planu stanowi fragment koncepcji dla tej części miasta, w ramach której lokalizowane są dominanty i akcenty architektoniczne, przestrzenie publiczne, tereny zieleni urządzonej, użyteczności publicznej z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem, w szczególności układem ulic i zieleni;

14) treść uwagi: Przy maksymalnej wysokości budynków: 12.0 do 13.0 m wprowadzanie dominant o wysokości 20.0 m, oznacza montowanie na dachu 5-kondygnacji 8.0 metro- wych kominów o nieokreślonej funkcji.

Powierzchnia tych dominant wg rysunku planu jest 4.0 x 4.0 m (tymczasem są to budynki wielomieszkańkowe a nie np. kościoły).

To właśnie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sam w sobie winien być tak kształtowany, by operując przestrzenią na poziomie planu, tworzyć warunki umożliwiające kształtowanie interesującej przestrzeni miasta;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga jest bezzasadna – przyjęte w §3 ust. 6 pkt 5 projektu planu wysokości zabudowy wynoszą:

b) na pozostałych terenach – 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze – tj. od 12,0 do 13,0 m do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki i do 18,0 m do najwyższego punktu dachu,

c) dominanty – do 20,0 m do najwyższego punktu dachu; zatem minimalna różnica wysokości dominanty względem pozostałej zabudowy może wynieść 2,0 m, tj. niespełna jedna kondygnacja;

ponadto zgodnie §3 ust. 6 pkt 6 ustala się powierzchnię obrysu zewnętrznego ścian dominanty maksymalnie 100,0 m² tj. np. w rzucie kwadratu 10,0 x 10,0 m, oznaczenie na rysunku jest symboliczne i określa lokalizację dominanty, a nie jej zasięg;

15) treść uwagi: UWAGA 14. do Mpszp „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu

Teraz uwaga o tym czego w Mpszp nie ma.

Brak w planie jakichkolwiek przestrzeni publicznych, poza istniejącymi ulicami w ich liniach rozgraniczających.

Przestrzeni publicznej nie tworzy zabudowana działka budowlana, nawet pozbawiona ogrodzenia.

Myślenie o skutkach finansowych planu, nie może kończyć się na wyłączeniu fragmentów terenu prywatnego z możliwości zabudowy (zakaz zabudowy), wprowadzenia zakazu wykonywania ogrodzeń, przeznaczenie tego terenu

na zieleni i pozostawienie we władaniu dotychczasowego właściciela.

Tymczasem ulice w ich istniejącym układzie, nie tworzą żadnej przestrzeni. Ten plan nie buduje struktury dobrego miasta;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: projekt planu stanowi fragment większego założenia, które realizują obowiązujące mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część północna, mpzp. „Naramowice – Czarnucha” część południowa, mpzp. „Naramowice, ul. Karpia – Sielawy”, mpzp. „Morasko – Radojewo – Umultowo, Dolina Warty – część B”, mpzp. „Ul. Naramowicka – część południowa”, wraz z obecnie sporządzanym projektem mpzp. „III Rama Komunikacyjna odcinek północny”; w ramach ww. planów lokalizowane są przestrzenie publiczne, tereny zieleni urządzonej, użyteczności publicznej, w tym oświaty z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową;

podnoszone w uwadze ustalenia §3 ust. 5 pkt 1 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenie 3MW lokalizację placu wyznaczonego obowiązującymi liniami zabudowy dotyczą założenia, które razem z sąsiednimi terenami (np. w mpzp. Naramowice - ul. Czarnucha część południowa) tworzy spójny system przestrzeni publicznych;

§8. Uwaga zgłoszona przez: JKM GANT Sp. z o.o. Development S.A.

1) treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) składamy następujące uwagi do projektu planu.

1. UWAGA 1.1. do MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu

Zamieszczona w treści Uchwały (nr...) Rady Miasta Poznania, w sprawie uchwalenia MPZP terenu „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, treść §1 ust. 1, nie jest zgodna z prawdą, nie jest zgodna ze stanem faktycznym.

Uzasadnienie:

Prezentowany MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, nie jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” - uchwała nr XXXI/299/V/08 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008.

1.1. Niezgodność w zakresie: Wysokość zabudowy:

1.1.1. Ustalenia: MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu:

Teren zawarty między ulicami Karpia i Sielawy: oznaczono w MPZP – jako 3MW.

W zakresie przeznaczenia tego terenu, ustalono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ustalono zabudowę zwartą wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, jak również ustalono dla tego terenu wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze.

1.1.2. Ustalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”:

Teren zawarty między ulicami Karpia i Sielawy, oznaczono w Studium - jako B2/M1sw.

W zakresie przeznaczenia tego terenu, ustalono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, teren zabudowy średniowysokiej, blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi, ustalono również dla tego terenu preferowaną wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych. UWAGA 1.2. do MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu

Studium (...) ustala dla tego terenu zabudowę średniowysoką, co oznacza zgodnie z Prawem Budowlanym (DU nr 156 z 17 sierpnia 2006) zabudowę o wysokości ponad 12.0 m do 25.0 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie.

Studium (...) ustala dla tego terenu preferowaną wysokość, do 6 kondygnacji nadziemnych. Studium nie zakazuje budynków wyższych, do 9 kondygnacji, zaś MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu ustala dla tego samego terenu maksymalną wysokość zabudowy, jako 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, co jest niezgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” - dla tego terenu, które ustalają wysokość zabudowy średniowysokiej, tzn od 4 do 9 kondygnacji, wskazując preferowaną wysokość zabudowy: 6 kondygnacji. Przyjęcie niezgodnych z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” warunków i parametrów kształtowania zabudowy, dla tego terenu, żądanie zabudowy 5-kondygnacyjnej zamiast 6-kondygnacyjnej, oznacza w istocie stratę na poziomie nie mniej niż 16.6% zakresu rzeczowego planowanych inwestycji;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: Studium określa górne granice wysokości zabudowy dla omawianego terenu, która winna przeważać na danym terenie, ponadto na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie obniżona lub podwyższona, w związku z powyższym projekt planu jest zgodny z Studium skoro swymi ustaleniami nie przekracza wysokości określonej w Studium;

2) treść uwagi: 1.2. Niezgodność w zakresie: Przeznaczenie terenu:

Ustalenia: MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu:

Fragment terenu przy ul. Sielawy, działkę nr 29/30, oznaczono w MPZP – jako 2ZP.

W zakresie przeznaczenia tego terenu, ustalono: tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce. Ustalono także dla tego terenu, dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację dróg wewnętrznych, zagospodarowanie tego terenu zielenią oraz zakazano lokalizacji ogrodzeń oraz zakaz lokalizacji budynków.

Wg ustaleń MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu zawartych §7 ust. 6, nadal jest to działka budowlana, mimo równoczesnego zakazu lokalizacji budynków.

1.2.1. Ustalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”:

Teren zawarty między ulicami Karpia i Sielawy, oznaczono w Studium - jako B2/M1sw.

W obrębie tego obszaru nie wyróżniono działki nr 29/30 o powierzchni 1.124.0 m² i teren ten jest objęty zasadami określonymi dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: B2/M1sw. Teren działki nr 29/30 nie został wyłączony z zabudowy;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: Studium określa granice wysokości zabudowy dla omawianego terenu, która winna przeważać na danym terenie, ponadto na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych, wysokość zabudowy może być lokalnie obniżona lub podwyższona, w związku z powyższym projekt planu jest zgodny z Studium skoro swymi ustaleniami nie przekracza wysokości określonej w Studium;

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW - 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę: Podstawowe przeznaczenie terenów zostało określone (w Studium) dla terenu brutto.;

B 2 PIĄTKOWO, REJON ULICY NARAMOWICKIEJ, WILCZY MŁYN – 3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW:

Na terenach przeznaczonych (w Studium) pod nowe funkcje mieszkaniowe regulacje dotyczące zieleni powinny zostać określone na etapie planów miejscowych.;

w związku z powyższym przyjęte w projekcie planu ustalenia jednoznacznie określające przeznaczenie, linie zabudowy, parametry zabudowy, itp., wypełniają cytowaną delegację z Studium i tym samym są zgodne z wyrażoną w nim polityką miasta;

3) treść uwagi: UWAGA 1.3. do MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu

Przyjęcie niezgodnych z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” warunków i parametrów kształtowania zabudowy, dla tego terenu oznacza w istocie utratę możliwości realizacji planowanych inwestycji, na działce nr 29/30.

Nie wyrażamy zgody na niezgodne z wiążącymi ustaleniami Studium (...) i przeznaczenie terenu działki nr 29/30 na teren zieleni urządzonej, parki, zieleńce i objęcie tego terenu zakazem zabudowy.

Zakazując zabudowy na działce 29/30, MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, dopuszcza na tej działce sieci infrastruktury ze strefami ochronnymi i drogi wewnętrzne. Duża część istniejącej na działce 29/30 zieleni, to obiekty usytuowane bezpośrednio na trasie istniejącej magistrali wodociągowej w 250 i kablach energetycznych 5eNN.

MPZP nie wyznacza konkretnych obiektów zieleni wymagających ochrony i stref ochronnych, bo takich na tym terenie nie ma. Uzasadnianie zakazu lokalizacji ogrodzeń na działce 2ZP (jeżeli za tym zakazem kryje się ogrodzenie tej konkretnej działki) zasadami ochrony i kształtowania ład przestrzennego, jest niezrozumiałą i niczym nieuzasadnioną ingerencją w sposób wykonywania prawa własności. Jest niezrozumiałą i niczym nieuzasadnioną ingerencją w sposób wykonywania prawa własności.

Wnosimy do MPZP uwagę, by jednoznacznie (nie dopuszczając dowolności interpretacji) określić przeznaczenie terenu działki 29/30, zgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”;

rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zgodzie z zapisami Studium (5. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW. 5.1. KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW – 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę – Na terenach przeznaczonych (w Studium) pod nowe funkcje mieszkaniowe regulacje dotyczące zieleni powinny zostać określone na etapie planów miejscowych, projekt planu dla przedmiotowego terenu ustala m.in.:

- w zakresie przeznaczenia teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, w zakresie zdefiniowanym w ust. 10;
- w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, zagospodarowanie wód opadowych na terenie; zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej – 60%;
- w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

w związku z powyższym łączne spełnienie ustaleń obowiązującego planu oraz przepisów odrębnych stanowi minimalne warunki dla procesu inwestycyjnego;

uwaga uwzględniona w zakresie zniesienia zakazu lokalizacji ogrodzeń co umożliwi zagospodarowanie ww. terenu np. pod urządzenie zamkniętego placu zabaw;

- 4) treść uwagi: 1.3. Niezgodność w zakresie: Przeznaczenie terenu:

1.3.1. Ustalenia: MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu: Fragment terenu przy ul. ul. Karpia/ul. Dworska, oznaczono w MPZP - jako 1MW. W zakresie przeznaczenia tego terenu ustalono, że są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług o wysokości zabudowy: 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Wysokość górnej krawędzi elewacji: 6.0 do 7.0 m i 12.0 m do kalenicy.

1.3.2. Ustalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania”:

Teren zawarty między ulicami Karpia i Dworska, oznaczono w Studium – jako B2/Ulsw/Plsw.

W zakresie przeznaczenia tego terenu, ustalono tereny zabudowy średniowysokiej: zakładów przemysłowych wysokich technologii. Ustalono dla tego terenu wysokość zabudowy: preferowana wysokość: do 20.0 m.

W MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, przyjęto jednoznacznie, niezgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” warunki i parametry kształtowania zabudowy, dla terenu zawartego między ulicami Karpia i Dworską, wnosimy zatem do MPZP uwagę, by jednoznacznie (nie dopuszczając dowolności interpretacji) określić przeznaczenie tego terenu, zgodne z wiążącymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW - 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę: Podstawowe przeznaczenie terenów zostało określone (w Studium) dla terenu brutto;

5. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW. 5.1. KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW – 5.1.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Na terenach usługowych oraz przemysłowych, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie;

w związku z powyższym przyjęte w projekcie planu ustalenia jednoznacznie określające przeznaczenie, linie zabudowy, parametry zabudowy, itp., wypełniają cytowaną delegację z Studium i tym samym są zgodne z wyrażoną w nim polityką miasta;

5) treść uwagi: 3. Uwaga 3.1. do MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu

W MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, w legendzie do rysunku planu oznaczono:

- a) Linie elektroenergetyczne 110 kV
- b) Główne punkty zasilania GPZ

gdy tymczasem te wskazane w legendzie do rysunku planu MPZP, wymienione elementy w granicach obszaru objętego planem nie występują;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga bezzasadna – dotyczy legendy wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, a nie legendy planu, która nie zawiera podnoszonych w uwadze elementów;

6) treść uwagi: UWAGA 3.3. do MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu

W projekcie MPZP brak uzasadnienia dla stosowania mapy w skali 1:2000 dla planu miejscowego, co jest wymagane wg art. 16 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

zastosowana skala mapy 1:2000 uniemożliwia w tym przypadku odczytanie istotnych elementów zagospodarowania. Wnosimy o jednoznaczne zlokalizowanie elementów infrastruktury;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego §6. 1.: w przypadku sporządzania projektu rysunku planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla obszaru o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 2000.;

zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003 r.) Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1.000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2.000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5.000.;

projekt planu sporządzany jest zgodnie z przepisami odrębnymi – z wykorzystaniem map zasadniczych, na których zlokalizowane są elementy infrastruktury, ponieważ obejmuje obszar przeszło 51 ha, dlatego warunki określone w rozporządzeniu mają zastosowanie;

7) treść uwagi: UWAGA 4.2. do MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu

W istocie wyznaczenie linii zabudowy na działkach przylegających do działki nr 29/30, objętej zakazem zabudowy, oznacza wyznaczenie przez MPZP pasa terenu o szerokości 9.0 m i 11.0 m między linią zabudowy na sąsiednich działkach a terenem umownie zajęтым przez zieleń na działce 29/30. Zgodnie z warunkami MPZP, tak wyznaczony teren winien być otwarty, ogólnodostępny, bez ogrodzenia. Wyznaczanie linii zabudowy w odległości 5.0 m od granic działki nr 29/30 jest nieuzasadnione i powoduje utratę terenu dla planowanych inwestycji;

rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona;

uzasadnienie: dla terenu Z2P ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną, w tym w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;

- zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

ponadto na terenach sąsiednich względem terenu Z2P, zgodnie z §3 ust. 6 pkt 3 ustala się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, w związku z powyższym minimalna odległość zabudowy od terenu Z2 może wynieść nie mniej niż 3,5 m;

podważane w uwadze linie zabudowy mają zapewnić warunki dla rozwoju i naturalnej roślinności zlokalizowanej na terenie Z2P oraz gwarantują racjonalne parametry dla ewentualnej lokalizacji placu zabaw w kontekście §40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 15 kwietnia 2002 r.); plan nie ustala rodzaju władania nieruchomością;

uwaga uwzględniona w zakresie zniesienia zakazu lokalizacji ogrodzeń;

8) treść uwagi: Na terenie przylegającym do ul. Sielawy, na odcinku długości 150.0 m gdzie nakazano zabudowę zwartą wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, różnica poziomów terenu przy ulicy wynosi bowiem: 75.08 m npm do 73.40 m npm, ogółem: 1.68 m. Należy zatem w MPZP określić od jakiego poziomu należy liczyć wysokość budynku, którego projekt budowlany, na podstawie takich (jak cytowane) ustaleń MPZP ma uzyskać decyzję pozwolenia na budowę;

należy określić w MPZP czy wysokości budynku liczyć od poziomu terenu istniejącego czy też od poziomu terenu projektowanego przy budynku. W warunkach terenowych występujących w obszarze MPZP, dostosowując wysokości budynków do warunków podanych w MPZP „Naramowice - ul. Karpia” w Poznaniu, można zaprojektować co najwyżej budynki o 4 kondygnacjach nadziemnych (!), w tym 4 -jako poddasze użytkowe;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: zgodnie §6. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: Wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

9) treść uwagi: Wnosimy do MPZP uwagę, by jednoznacznie i zgodnie z przepisami (nie dopuszczając dowolności interpretacji) określić obowiązujące wysokości zabudowy. Tak

by nie były sprzeczne z podanym warunkiem dotyczącym ilości kondygnacji nadziemnych projektowanej zabudowy;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: projekt planu określa konkretne nieprzekraczalne wysokości dla zabudowy zarówno w zakresie ilości

kondygnacji jak i wysokości górnej krawędzi elewacji, lub wysokości do najwyższego punktu dachu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LII/692/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 7 kwietnia 2009 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA POZNANIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „NARAMOWICE – UL. KARPIA” W POZNANIU, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Poznania rozstrzyga, co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Poznania;

4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Poznania;

5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.