

UCHWAŁA NR ..CV/608/94
RADY MIEJSKIEJ POZNANIA
z dnia 10. maja. 1994.

w sprawie zmiany Uchwały Nr LXXXIV/456/93 Rady Miejskiej
Poznania z dnia 8 czerwca 1993 r. w sprawie
uchwalenia założeń do planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Poznania.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz.95 z późn.zm.)
oraz art.14 ust.5 pkt 2 i art.17 ust.3 ustawy z dnia 12 lipca
1984 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednol.Dz.U. z 1989r.
Nr 17 poz.99 z późn.zm.) i § 11 ust.4 Zarządzenia Ministra
Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 17 października
1988 r. w sprawie zasad sporządzania projektów założeń do
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów
tych planów oraz kontroli ich realizacji (Mon.Pol. Nr 30 poz.
269) Rada Miejska Poznania uchwala co następuje:

§ 1

W Uchwale Nr LXXXIV/456/93 Rady Miejskiej Poznania z dnia
8 czerwca 1993 r. w sprawie uchwalenia założeń do planu zagospo-
darowania przestrzennego miasta Poznania wprowadza się następu-
jące zmiany:

- 1) w § 2 pkt 2 zd.2 skreśla się,
- 2) § 3 otrzymuje brzmienie:

"§ 3.Uchyła się Uchwałę Nr 33/283/66 Prezydium Rady Narodowej
m.Poznania z dnia 9 września 1966 r. w sprawie zatwierdzenia
ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego m.Poznania
(Dz.Urz.R.N. m.Poznania Nr 11, poz.80 z późn.zm.) oraz
Uchwałę Nr VII/25/77 Wojewódzkiej Rady Narodowej m.Poznania

96

2A 200.105

NINIEJSZY PROJEKT
pod względem redakcyjnym i prawnym
nie budzi zastrzeżeń

Poznań, dnia 18.05. 1994

Umy
Radca Prawny

97

z dnia 21 października 1977 r. w sprawie zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa poznańskiego (Dz. Urz. W.R.N. w Poznaniu Nr 14, poz. 110 z późn. zm) w części obejmującej plan zagospodarowania przestrzennego m. Poznania,

- 3) dotychczasowa treść § 3 otrzymuje oznaczenie § 4,
- 4) dotychczasowa treść § 4 otrzymuje oznaczenie § 5.

§ 2

Opiniuje się pozytywnie opracowanie pn. " Ustalenia budowlane dla miasta Poznania " Stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zalecając włączenie go do materiałów do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Poznania".

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ POZNANIA
Jadwiga Reńska
Jadwiga Reńska

88

NINIEJSZY PROJEKT
pod względem redakcyjnym i prawnym
nie budzi zastrzeżeń

Poznań, dnia 18.05. 1999

Urny
Radca Prawny

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr CV/608/94 Rady Miejskiej Poznania
z dnia 10.05.1994 r.

99

w sprawie: zmiany Uchwały Nr LXXXIV/456/93 Rady Miejskiej
Poznania z dnia 8 czerwca 1993 r. w sprawie
uchwalenia założeń do planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Poznania.

Uchwałą Nr XI/69/90 z dnia 9 października 1990 r. Rada Miejska Poznania stwierdziła nieaktualność planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Plan ten zawiera rozwiązania w znacznym stopniu sprzeczne z przyjętymi przez Radę w dniu 8 czerwca 1993 r. założeniami do nowego planu ogólnego Miasta. Mimo to jednak formalnie plan zatwierdzony uchwałą Prezydium Rady Narodowej Miasta Poznania z dnia 9 września 1966 r. zamieszczony w wykazie aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie m. Poznania ogłoszonym Uchwałą Rady Miejskiej Poznania Nr XVI/104/90 z dnia 18 grudnia 1990 r. (Dz.Urz.Woj. Pozn. z 1991 Nr 1 poz. 5) oraz uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 21 października 1977 r. ujętą w wykazie aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze województwa poznańskiego ogłoszonym obwieszczeniem Wojewody Poznańskiego z dnia 21 grudnia 1990 r. (Dz.Urz.Woj.Pozn.Nr 14 poz. 343) zachowuje moc prawną. Winien zatem stanowić dla obszarów gdzie nie ma planów szczegółowych wyłączną podstawę urbanistyczną gospodarki gruntami, wydawania decyzji w sprawie wykorzystania gruntów na cele inwestycyjne i decyzji o zmianie sposobu użytkowania gruntów oraz o wyłączeniu ich z produkcji rolniczej lub leśnej.

Niezbędne zatem staje się uchylenie uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego z 1966 r. oraz wyżej powołanej uchwały W.R.N. w Poznaniu, w części obejmującej plan zagospodarowania przestrzennego m. Poznania, aby stworzyć możliwość - w okresie przejściowym, do czasu uchwalenia nowego planu - podejmowanie decyzji wpływających na sposób zagospodarowania oraz wykorzystania gruntów na podstawie posiadanych materiałów do planu, a więc przede wszystkim zatwierdzonych do niego założeń, zgodnie z przepisem art.47 ust.4 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie do zmiany p. 2 § 2

Wykorzystanie do planu ogólnego wniosków z opracowywanych równolegle programów jako elaboratów znacznie bardziej szczegółowy może być dokonane już w trakcie prac nad nimi.
Wiązanie zatwierdzenia planu z pełnym ich zakończeniem jest niepotrebym opóźnieniem wejścia w życie planu ogólnego.

WICEPREZYSTA
arch. Jacek May

Załącznik do projektu
uchwały PU 580 / 94

uchw. CV/608/94
10.5.94

USTALENIA BUDOWLANE

dla miasta Poznania

POZNAŃ, kwiecień 1994 r.

101

ZAWARTOŚĆ

Wprowadzenie	str.	1
Ustalenia ogólne	1	2
1. Dla całego miasta	2	2
2. Dla obszarów podstawowych	2	2
2.1. - I obszar śródmiejski	2	2
2.2. - II obszar - pośredni	4	4
2.3. - III obszar ekstensywnego użytkowania	4	4
Ustalenia szczegółowe dla obszarów, stref i rejonów	5	5
 OBSZAR I - ŚRÓDMIEŚCIE		
STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	7	7
1. Rodzaje zabudowy i funkcje zabronione	7	7
2. Rodzaje zabudowy i funkcje poddane specjalnym warunkom	7	7
3. Wymagana minimalna powierzchnia działek budowlanych	8	8
4. Usytuowanie zabudowy w stosunku do ulic	8	8
5. Sposób zabudowania działek, rozmieszczenie budynków w stosunku do bocznych granic działek	8	8
6. Nieprzekraczalny procent zabudowy powierzchni działek	9	9
7. Dopuszczalna wysokość zabudowy	9	9
8. Rodzaje dachów	10	10
9. Wygląd zewnętrzny budynków. Ogrodzenia.	10	10
10. Wymagany procent powierzchni działki przeznaczony pod zieleń, standard zieleni	10	10
11. Zasady wjazdu na działkę	11	11
12. Zasady parkowania samochodów. Wymagana ilość miejsc postojowych.	11	11
13. Wymagania związane z przyłączeniem do sieci infrastruktury technicznej.	12	12
14. Możliwości i warunki przekroczenia niektórych ograniczeń	12	12
15. Dodatkowe wymagania formalne	13	13
16. UH - Strefa historyczna	13	13

OBSZAR II

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Ustalenia ogólne

1. Tereny budownictwa wielorodzinnego

2. Tereny budownictwa jednorodzinnego

a. ze znacznymi możliwościami intensyfikacji zabudowy

b. z nieznaczną ilością możliwości intensyfikacji

c. posiadające aktualne plany szczegółowe

d. tereny, dla których plany szczegółowe są opracowywane

3. TERENY PRODUKCJI, BAZ I SKŁADÓW

15
15
15
15
16
16
18
18
19
20

OBSZAR III

CZĘŚĆ A Umiłowo, Morasko, Radziejów, Nowa Wieś Górna, Nowa Wieś Dolna,

Huby Moraskie

CZĘŚĆ B Pokrzywno, Krzesiny, Krzyżowiki, Głuszyna, Marlewo

22
22
26

103

gruntowych

- lokalizacji obiektów bez możliwości naruszeń istniejącej rzeźby terenu
- zakaz odprowadzenia ścieków /łakże oczyszczonych/ do rzeki
- stworzenie szczegółowych wytycznych określających zasady, formę, styl, reguły planistyczne nowej zabudowy

REJON E3 III

Jest to obszar użytkowany rolniczo z pewną ilością zabudowy siedliskowej przy ulicy Darzyńskiej oraz sadów i ogrodów.

Przewidziano tu budowę zakładu utylizacji odpadów na obszarze ok. 80 ha (dla całego miasta Poznania)

Strefa ochronna tego zakładu wymaga terenu o zasięgu 500 m od jego granic. Na terenie strefy ochronnej możliwe będą uprawy rolne o ograniczonym profilu gatunkowym.

Propozycja wytworzenia pasm zieleni izolacyjnej o szerokości 100 m wokół terenu utylizacji odpadów. Część terenu rejonu zajmuje zajezdnia autobusowa i domy mieszkalne obsługi.

Realizacja zabudowy na w/w obszarach odbywać się może jedynie na podstawie zatwierdzonych planów realizacyjnych opracowanych zgodnie z wyżej podanymi ustaleniami.

WICEPREZYDENT MIASTA

arch. Jacek Mory

Niniejsze "Ustalenia" wynikające z dotychczasowych prac nad projektem planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania ("materiały do planu") przyjęte przez Radę Miejską w dniu Uchwałą nr mają na celu uporządkowanie działalności budowlanej na obszarze miasta, do czasu uchwalenia nowego planu Z.P.

Równolegle do powyższych ustaleń obowiązują uwarunkowania dla całego miasta w zakresie środowiska przyrodniczego zawarte w Uchwałach RM nr nr z dnia

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ USTALEŃ SĄ RYSUNKI NR 1 I 2

Niniejsze ustalenia nie zwalniają od przestrzegania innych obowiązujących ustaleń prawnych (np. prawo budowlane, ustawa o planowaniu przestrzennym, ustawa o ochronie przyrody, itp.).

OPRACOWANO W MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W POZNANIU
(czerwiec 1993 - kwiecień 1994)

104

USTALENIA OGÓLNE

1. USTALENIA DLA CAŁEGO MIASTA

Zgodnie z założeniami jako zasadę podstawową, przyjęto i rozwinięto w planie koncepcję miasta zwanego, co oznacza optymalne wykorzystanie posiadanych w chwili obecnej zasobów i walorów.

Struktura i kształt przestrzeni miasta oparty jest na charakterystycznym układzie "krzyża zieleni", w oparciu o dolinę rzeki Warty i jej dopływów Cybiny i Bogdanki. Przy dalszym rozwoju i kształtowaniu struktury Poznania wykorzystuje się istniejące uwarunkowania przyrodnicze obszaru miasta i dolinę Strumienia Junkowskiego i dolinę Kopla/ dla rozwinięcia układu kłębów zieleni do kształtu "podwójnego krzyża".

2. USTALENIA DLA STREF PODSTAWOWYCH

2.1.1 - Obszar śródmiejski

Śródmieście jest tym fragmentem Poznania gdzie w szczególności sposób nakładają się funkcje ośrodka miasta, województwa, wielkiego regionu. Obszar ten jest bardzo zróżnicowany, a przez to atrakcyjny przestrzennie. Znajduje się tutaj wiele obiektów architektonicznych o walorach historycznych i artystycznych, są również zespoły zieleni i woda. Dzisiejsze śródmieście pozostanie nadal funkcjonalnym centrum Poznania, a w ustaleniach zapisano działania, mające tę funkcję ugruntować. Musi ono stać się obszarem szczególnie uprzywilejowanym dla lokalizacji wysokiej klasy usług centrów. Jednocześnie nie rezygnuje się z zachowania i rozwijania tutaj programu mieszkaniowego.

Punktem wyjścia dla obszaru śródmieścia jest zasada optymalnego wykorzystania tego co już istnieje, z podnoszeniem standardu zabudowy i obsługi.

Jednym z głównych celów planu miasta dla tego obszaru jest zaktywizowanie inwestycji przez stworzenie dla nich możliwie szerokiej oferty przestrzennej.

Złożona problematyka i duże zagęszczenie przestrzenne konfliktów w śródmieściu wymagają wykonania dla tego obszaru szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia. Zgodnie z ideą "miasta zwanego" wiąże się konieczność pełnego wykorzystania istniejących i potencjalnych terenów budowlanych.

- Teren położony między ulicą Ostrowską i Krzywoustego.

Północny skraj tego pasma obejmuje węzeł ulic i wiaduktu drogowego nad siecią towarową Franowo. W sąsiedztwie tego węzła możliwość zagęszczenia usług jako sub - centrum obsługujące region.

Południowym krańcem pasma będzie węzeł ul. Krzywoustego i autostrada w sąsiedztwie ul. Ostrowskiej, przewidziany jako teren tzw. aktywizacji gospodarczej i zamieszkiwania obiektami o małej wrażliwości na uciążliwość tras.

Przewiduje się także sektor dla lokalizacji funkcji na rzecz obsługi strefy.

Wyklucza się realizację stref aktywności gospodarczej na zasadzie wydzielenia poszczególnych terenów pod lokalizację kolejnych przypadkowych inwestycji.

Niezbędne jest opracowanie planu zagospodarowania stref w oparciu o system szczegółowych ale elastycznych wytycznych określających gabaryty, linie zabudowy itp.

Realizacja systemu komunikacji a także związanych z nim stref aktywności gospodarczej stworzy nowe warunki dla transformacji istniejącego lotniska w znaczący dla miasta i regionu port lotniczy.

REJONY 1,92 III

Uwarunkowania w zakresie środowiska przyrodniczego wyznaczają obszarowi Głuszyny rolę wartościowego w skali miasta obszaru dla realizacji funkcji wypoczynku. Będzie temu sprzyjać tworzenie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego obejmującego dolinę rzeki Kopla jak również część doliny rzeki Michałowski.

Stworzenie warunków dla realizacji funkcji wypoczynku obejmuje z jednej strony całokształt działań na rzecz ochrony wartości przyrodniczych obejmujących rzeźbę terenu, drzewostan kompleksy łąk i pastwisk, z drugiej zaś całokształt działań rewitalizujących wartości natury kulturowej oraz inwestycji tworzących zaplecze dla realizacji funkcji wypoczynku.

Przedmiotem tych działań jest utrzymanie struktury urbanistycznej wartościowych obiektów, odtworzenie parków w Głuszynie i Polkowice, realizacja obiektów typu noleowego zarówno w ramach istniejącej struktury urbanistycznej jak i w ramach wyznaczonych w planie terenów.

Zapoczątkowanie działań na szerszą skalę na tych terenach uwarunkowane jest głównie realizacją zbiornika retencyjnego na Koplu.

Realizacja tych obiektów musi opierać się o następujące podstawowe założenia:

- wykluczenie lokalizacji i form lokalizacji mogących prowadzić do obniżenia zwierciadła wód

- "Poznańskie Sady" Dominującą funkcją jest tu gospodarka sadowniczo - ogrodnicza i rolna oraz dynamicznie rozwijające się budownictwo jednorodzinne i usługowe na działkach wydzielonych z większych arealów rolnych, sadowniczych i ogrodniczych. Konsekwentna forma urbanistyczna tego zespołu dominuje i wyznacza najmocniej charakter osiedla, rozdzielać zespół przestrzenny Szczepankowa Starego od Poznańskich Sądów. W koncepcji planu należy pozostawić obecną sieć ulic jako siłą z możliwością budowy nowych ulic wzdłuż styku działek położonych przy równoległych ulicach - co umożliwi ewentualne dokonanie podziałów wtórnych i tworzenie działek wzdłuż nowej ulicy. Generalnym założeniem polityki terenowej jest jednak całkowita dobrowolność dokonywania zmian w ukształtowaniu działek. Powstawanie zakładów rzemieślniczych, magazynów i drobnych zakładów produkcji stanowi funkcję uzupełniającą, obwarowane rygorami prawnymi - technicznymi, celem ochrony środowiska naturalnego i nienaruszalności interesów współużytkowników terenu. Zabudowa jednorodzinna na działkach wydzielonych z gruntów rolnych (mieszkalnictwo niskie) jest funkcją towarzyszącą, której zasięg i rozmiar nie może naruszać potencjału uprawowego terenów, przez ograniczenie zasięgu budownictwa jednorodzinnego pod względem wielkości terenów i gęstości zabudowy.

- Teren wsi Sławie - objęty ochroną konserwatorską jako wieś typu owalnicowego. Przewidywany pod:

- utrzymanie i odwołanie zabudowy zespołu przestrzennego wsi i kościoła;
- uzupełnienie pierzei zabudowy mieszkalnej wzdłuż ul. Sławie;
- urządzenie placu wiejskiego jako parku osiedlowego;
- zaprojektowanie i realizacja centrum usługowego z rynkiem w centrum wsi;
- uporządkowanie i rozbudowa bazy Kółka Rolniczego;
- likwidacja hodowli zwierząt futerkowych;
- regulacja szerokości pasa zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej;
- wydzielenie działek budownictwa jednorodzinnego;
- budowa sieci infrastruktury;
- wprowadzenie pasów ochronnych zadrzewień wzdłuż cieków wodnych i zbiorników otwartych;
- możliwość lokalizacji szkoły podstawowej i żłobka.

- "Sławie południe" Obszar dominującej gospodarki polowej. Plan zakłada utrzymanie tego typu gospodarki z ewentualną intensyfikacją wykorzystania ziemi uprawnej.

Możliwość budowy siedlisk rolnych z ewentualnymi obiektami gospodarczymi.

Zagospodarowanie przestrzenne śródmieścia polega na uruchomieniu nowych terenów pod zabudowę - przede wszystkim na działkach obecnie niezagospodarowanych, ale również w miejscach likwidowanych baz, składów i niektórych zakładów przemysłowych, na zwalnianych terenach kolejowych, wojskowych i innych. Istnieje także możliwość wykorzystania pod zabudowę terenów niektórych istniejących ogrodów działkowych. Są także możliwości wymiany istniejących budynków, rozbudowy, nadbudowy itp.

Śródmieście może i powinno być zabudowane intensywnie, ale nie bez ograniczeń.

Zarezerwowane muszą być miejsca na zieleni, place publiczne oraz zachowane niezbędne standardy przestrzenne w kwartałach zabudowy.

W następnych rozdziałach tekstu ustaleń zostały zapisane parametry regulujące intensywność zabudowy: nieprzekraczalna wysokość budynków, dopuszczalny procent zabudowy powierzchni działki, procent powierzchni przeznaczony pod zieleni, wymagane odległości między budynkami i inne. Będą one obowiązujące dla każdej działki w wydzielonych strefach zabudowy.

Struktura przestrzenna śródmieścia powinna być bogata, lecz jednocześnie czytelna oraz spójna z wypełniającym ją programem użytkowym. Zakłada się umożliwienie zrealizowania przestrzeni zróżnicowanej, złożonej z mikrostruktur o zindywidualizowanym charakterze, akcentującej ważne miejsca.

Dla śródmieścia w jego nadrzecznych fragmentach przewiduje się zbliżenie zabudowy do rzeki i z pozostawieniem niezbędnych zielonych łączników ekologicznych, nowe bulwary, mosty, z ewentualnym odtworzeniem starego koryta Warty na Chwaliszewie.

Przeważająca część zabudowy w śródmieściu ma być utrzymana w "ludzkiej skali", z ograniczoną wysokością. Powinna tworzyć kameralne wnętrza urbanistyczne.

Zabudowa monumentalna możliwa tylko w miejscach zajmujących odpowiednią pozycję w przestrzennej strukturze miasta. Nowe budynki wysokościowe - tylko w miejscach oddalonych od

starych zespołów zabudowy i raczej jako pojedyncze dominanty. Przed podjęciem decyzji o lokalizacji każdego takiego obiektu wymagane będzie sprawdzenie skutków jakie to wywoła w panoramach śródmieścia.

Ewentualne większe zgrupowania wysokich budynków będą mogły powstać na obrzeżach śródmieścia. Przewiduje się lokalizację tego rodzaju zespołów na terenie tzw. centrum Rataj oraz na Winogradach.

W ustaleniach przewidziano działania zmierzające do poprawienia warunków życia w

śródmieściu z możliwością odnowy, rewitalizacji i sanacji przegęszczonych zespołów zabudowy XIX i XX - wiecznej (głównie wnętrza kwartałów), a także urozmaicenia i humanizację zabudowy blokowej.

2.2. II. - Obszar pośredni

Należy do niej część miasta zrealizowana głównie w okresie powojennym, zagospodarowana przeważnie monofunkcyjnie (zespoły mieszkaniowe, przemysłowe itp.).

- Ustala się urbanistyczną intensyfikację i rewitalizację strefy pośredniej miasta.
- Obszary wchodzące w jej skład będą wielofunkcyjne pod warunkiem, że występujące tam funkcje nie będą wzajemnie kolizyjne.

W ramach zasad kształtowania przestrzennego nie przewiduje się szczególnych ograniczeń, pod warunkiem stworzenia harmonii przestrzennej dla tych obszarów miasta przy uwzględnieniu wymogów konserwatora zabytków, zwłaszcza w zakresie zabytków drugiego pięścięcia (fortyfikacji XIX w. i innych, istniejących na tym obszarze struktur i obiektów zabytkowych).

W pozostałych rozdziałach tekstu ustaleń zostały zapisane parametry regulujące intensywność zabudowy dopuszczalną wysokość budynków i procent zabudowy działki pow. zieleni itp.

2.3. III. - Obszar ekstensywnego użytkowania

Wobec przyjęcia zasady miasta zwanego na obszarze tej strefy nie będzie w okresie planistycznym intensywnych działań inwestycyjnych. Główną funkcją na tym obszarze będzie funkcja rolnicza i ogrodnicza z możliwością rozwijania "lekkich" struktur przestrzennych związanych z główną funkcją tego obszaru i w niewielkim stopniu z funkcją ekstensywną zabudowy mieszkaniowej. Na tym obszarze, w rejonie "węzłów" różnych systemów komunikacji (autostrada, kolej, lotnisko/ zlokalizowano strefy "inicjatyw gospodarczych".

Kształtowanie przestrzenne i architektoniczne powinno współgrać z krajobrazem naturalnym (1-2 kondygnacje, strome dachy, materiał - ceramika, drewno itp.).

W następnych rozdziałach tekstu ustaleń zostały zapisane bardziej szczegółowe parametry i standardy dla dopuszczanego zainwestowania w tej strefie miasta.

operatywnych firm działających na bazie nowoczesnych technologii tak w zakresie produkcji jak i wykorzystania odpadów.

Ustala się w ramach realizacji stref aktywności gospodarczej lokalizację funkcji:

- targowych i ekspozycyjnych
- magazynowych i hurtowni
- giełd
- usługowych i wytwórczych
- i innych.

Lokalizacja poszczególnych funkcji opierać się będzie na sektorowym podziale terenu.

Poszczególne grupy funkcji lokalizowane będą w zależności od wymaganych warunków obsługi, stópnia "uciążliwości", wielkości itp. W ramach poszczególnych sektorów przewiduje się podział terenu na działki z możliwością ich łączenia dla lokalizacji poszczególnych zespołów obiektów.

Elementami wprowadzonych podziałów będzie system własności, obsługi komunikacyjnej i zieleni, któremu odpowiadać będzie konstrukcja systemu uzbrojenia terenu.

Przewiduje się centralny w ramach strefy system odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz dla celów grzewczych lub poprzez system miejski c.o. a także system utylizacji odpadów.

REGION 4+J III

Cechą wyróżniającą są duże obszary upraw rolnych i sadowniczo - ogrodniczych na dobrych glebach.

Całość rejonu posiada zróżnicowaną charakterystykę przestrzenną i funkcjonalną:

- "Szczepankowo Stare" o dominującej zabudowie jednorodzinnej i niskiej intensywności, na działkach o średniej powierzchni ok. 1200 m².

Zachodnia część terenu jednostki "A" obejmuje obiekty komunikacji lokalnej i zaplecza motorzacji oraz sprzężone z tymi obiektami usługi centrów usług (zespoły pawilonów usługowych na wydzielonych działkach) ewentualnie z domami jednorodzinnymi.

Nie zakłada się nowych terenów zabudowy.

Część terenu wymaga przebudowy i rozbudowy ulic i sieci uzbrojenia.

Dla obsługi terenów położonych wzdłuż stacji Franowo przewiduje się wytrasowanie nowej ulicy wzdłuż terenów kolejowych, celem wyłączenia ciężkiego ruchu kołowego z wnętrza osiedla, tzn. z ulic Ługańskiej i Michałowo.

Dopuszcza się ograniczoną intensyfikację i podziały utrwalające linie zabudowy wzdłuż ulicy Głuszyna.

W rejonie Piotrowa utrwala się istniejącą zabudowę wielorodzinną oraz dopuszcza się jej rozbudowę w uzasadnionych przypadkach na obszarze między ulicą Głuszyna a terenem zieleni publicznej /na zapleczu istniejących domów/.

REJON 8E III

Zespół osadniczy Marlewo - ul. Staroleńska

Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej poza strefą uciążliwości akustycznej (65 dB) związanej z linią nalołów lotniska pod warunkiem:

- przyjęcia za priorytetową konieczność uporządkowania istniejącej struktury zabudowy również poprzez dogęszczenie
- uzbrojenia osiedla w sieć kanalizacyjną stanowiącą część systemu ogólnomiejskiego /ewentualnie z lokalną oczyszczalnią/

Formy osadnictwa rozproszonego

Wyklucza się realizację budownictwa jednorodzinnego drogą podziałów wtórnych gruntów rolnych poza wyznaczonymi strefami zurbanizowanymi.

Dopuszcza się jedynie przewidzianą przepisami możliwość realizacji budownictwa zagrodowego związanego z produkcją rolną.

REJON 6+J III

Stworzenie strefy aktywności gospodarczej usytuowanej między terenami lotniska a linią kolejową uwarunkowane jest realizacją drogi łączącej rejon Staroleńki z Krzesinami i ulicą Ostrowską a poprzez węzeł z autostradą. Droga ta biegnąc na styku terenów wskazanych do realizacji aktywizacji gospodarczej jest podstawowym środkiem obsługi komunikacyjnej tych stref. Uzupełniającym elementem obsługi terenów aktywizowanych w planie może być system bocznic kolejowych.

Strefy aktywności gospodarczej nie są terenami lokalizacji ciężkiego przemysłu, baz wytwórczych budownictwa, dużych baz sprzętowych chociaż nie wyklucza się lokalizacji nawet dużych organizacyjnie struktur produkcyjnych działających jednak w oparciu o system kooperacji drobnych

3. USTALENIA DLA OBSZARÓW, STREF I REJONÓW

OBSZAR I - ŚRÓDMIEŚCIE	STR. 6
OBSZAR II - POŚREDNI	15
OBSZAR III - EKSTENSYWNEGO UŻYTKOWANIA	22

Julica B. Krzywoustego/ umożliwia obsługę komunikacyjną całego pasa terenów wzdłuż tej trasy i rozszerzenie strefy aktywności gospodarczej na obszar terenów kolejowych od Franowa do projektowanego węzła komunikacyjnego pozostającego na skrzyżowaniu trasy kałowiekiej z autostradą.

Zachodnią granicę tej strefy wyznacza droga równoległa do ul. B. Krzywoustego stanowiąca równocześnie wschodnią granicę rozwoju terenów mieszkaniowych Pokrzywna

Zespoły osadnicze: Krzesiny, Krzesinki, Garaszewo.

Dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem.

- wyprzedzającego w stosunku do realizacji nowych obiektów uzbrojenia zespołu w sieć kanalizacyjną stanowiącą:

 w wariancie I część ogólnomiejskiego systemu kanalizacji rozbudowanego o system przepompowni
 w wariancie II samodzielne układy z własnymi niezależnymi systemami oczyszczania.

- zachowanie istniejącej struktury dróg i ulic bez ich deformacji
- stworzenie priorytetów dla zabudowy wzdłuż istniejących już ciągów zabudowy
- nawiązanie do istniejącego zainwestowania poprzez określenie linii zabudowy, gabarytów, układów kalenic itp.,
- wykluczenie intensywnych form budownictwa jednorodzinnego i określenie minimalnej wielkości działki działek w granicach 500 m².
- stworzenie systemu zabezpieczenia przed uciążliwościami hałasu od kolei i dróg.

REJON 7E III

Zespół osadniczy Głuszyna - Piotrowo - Sypniewo

Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem:

- utrwalenia istniejącej struktury "ulicówki" i owalnicy
- rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji opartej o lokalną oczyszczalnię z eliminacją indywidualnych zbiorników bezodpływowych
- nawiązania do istniejącego zainwestowania poprzez określenie linii zabudowy, gabarytów, układów kalenic itp.

W rejonie Głuszyny i Sypniewa wyklucza się intensywne formy budownictwa jednorodzinnego i wszelkie formy budownictwa wielorodzinnego.

Wyklucza się zabudowę zrealizowaną na zapleczu istniejącej w oparciu o nowe drogi równoległe do ulicy Głuszyna.

OBSZAR I - ŚRÓDMIEŚCIE

109

CZĘŚĆ B - Pokrzywno, Krzesiny, Krzesinki, Głuszyna, Marlewo.

Zabudowa realizowana jest jako uzupełnienie istniejących ukształtowanych struktur urbanistycznych, ich porządkowanie oraz intensyfikację szczególnie w obszarach lub wzdłuż struktur liniowych stanowiących wartość spójną kulturową.

Na całym obszarze Pokrzywno - Krzesiny - Krzesinki - Głuszyna, poza Piotrowem wyklucza się realizację form intensywnych budownictwa - zabudowy wielorodzinnej, intensywnych form zabudowy jednorodzinnej.

REJON 5E III

Zespół osadniczy Pokrzywno:

Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem:

- wyprzedzającego w stosunku do realizacji nowych obiektów uzbrojenia osiedla w sieć kanalizacyjną - wariant I jako część centralnego systemu ogólnomiejowego rozbudowanego o system przepompowni, - wariant II jako układ niezależny z własnym systemem oczyszczania.
- uzupełnienia w pierwszej kolejności zabudowy na parcelach wzdłuż ul. Pokrzywno
- usankcjonowania i intensyfikację zabudowy wzdłuż istniejących wydzielonych układów poprzecznych do ulicy Pokrzywno pozostałych drogą samorządnych niekantorowanych podziałów,
- realizacji zabudowy z określeniem gabarytów, układów kalenic, linii zabudowy itp.
- eliminacji palenisk węglowych.

W zespole tym dopuszcza się realizację nieuciążliwych funkcji towarzyszących związanym przede wszystkim z produkcją rolną - ogrodnictwem, sadownictwem.

W oparciu o istniejącą strukturę komunikacyjną planowany rozwój tej infrastruktury, obszary przyległe i aktualnie niezainwestowane stają się strefą dla lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej.

W pierwszym rzędzie dotyczy to już terenów przyległych do trasy katowickiej, a szczególnie rejonu węzła komunikacyjnego wiążącego trasę a przez nią obszar miasta zwanego z Pokrzywnem i Szczepankowem.

Zrealizowanie ważnego dla tego rejonu węzła komunikacyjnego wiążącego bezpośrednio Szczepankowo /przedłużenie ulicy Splawie/ z terenami na Zachód od trasy Katowickiej

OBSZAR I - ŚRÓDMIEŚCIE

WPROWADZENIE

1. Wszystkie ustalenia obowiązują w odniesieniu do nowych inwestycji na działkach budowlanych, jak również dotyczą sytuacji, kiedy na działkach już częściowo zabudowanych planowane są nowe inwestycje budowlane.

Istniejące obiekty nie spełniające warunków zapisanych w ustaleniach są adaptowane. W miarę możliwości należy jednak dążyć do ich dostosowania do wymagań zapisanych w ustaleniach.

2. W wypadku przeprowadzania kapitalnych remontów istniejących budynków, wiążących się z rozbórką ich części, wymianą stropów, ścian konstrukcyjnych itp. - stosuje się wszystkie n.w. ustalenia, o ile nie będzie to sprzeczne z wymaganiami ochrony konserwatorskiej.

STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ:

UW

STREFA ZABUDOWY WYSOKIEJ, INTENSYWNEJ

UN

STREFA ZABUDOWY NISKIEJ O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI

1. RODZAJE ZABUDOWY I FUNKCJE ZABRONIONE.

- 1.1. Zakaz lokalizowania jakiegokolwiek funkcji powodujących uciążliwość dla człowieka, oraz nie wykorzystujących walorów lokalizacji w środowisku (odnosi się to do funkcji i charakteru wyrazu architektury).
(W grupie zabronionych rodzajów zabudowy za kilka lat powinny się znaleźć także tymczasowe pawilony).

2. RODZAJE ZABUDOWY I FUNKCJE PODDANE SPECJALNYM WARUNKOM

- 2.1. Adaptowane i chronione są wszystkie funkcje użyteczności publicznej istniejące na wydzielonych działkach. Dopuszczalne jest ich przeniesienie lub likwidacja - ale działka pozostaje wtedy nadal przeznaczona w całości pod funkcje użyteczności publicznej.

110

2.2. W sektorach uspokojonego ruchu zakaz realizacji wielkich domów handlowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 2 500 m².

2.3. W sektorach uspokojonego ruchu zakaz realizacji funkcji generujących znaczny ruch samochodów jak np. związanych z obsługą i naprawą samochodów z wyjątkiem małych stacji paliw do 2 dystrybutorów, oraz zakaz lokalizowania funkcji generujących ruch ciężarowy w godzinach nasilenia ruchu.

3. WYMAGANA MINIMALNA POWIERZCHNIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH

3.1. Wydzielane nowe działki budowlane muszą mieć powierzchnię nie mniejszą niż 300 m².

3.2. Wydzielane nowe działki budowlane powinny mieć w niarę możliwości formy regularne, zbliżone do prostokąta o proporcjonalnych bokach.

3.3. Niedozwolone jest także podzielenie działki zabudowanej posiadającej rezerwę powierzchni możliwej do dalszego zabudowania w wyniku którego na którejkolwiek z wydzielonych części przekroczony byłby wskaźnik dopuszczalnego procentu zabudowy.

3.4. Zakaz wydzielania nowych działek, do których nie zostanie zapewniony dojazd samochodem.

4. USTYTUOWANIE ZABUDOWY W STOSUNKU DO ULIC I URZĄDZEŃ KOMUNALNYCH

4.1. Dla działek, wśród zwranej zabudowy, obowiązującą linię zabudowy stanowi linia wyznaczona przez istniejące budynki.

4.2. Dopuszczalne jest miejscowe wysunięcie części budynku przed główne linie zabudowy powyżej parteru (baliony, wykusze itp.), ale przy zachowaniu następujących warunków:

- nieprzekraczalna głębokość wysunięcia - 1,20 m;
- suma długości występow ściany nie może przekraczać połowy jej długości;
- światło przejścia pod wysuniętymi elementami budynku - min. 3,00 m.

5. SPOSÓB ZABUDOWANIA DZIAŁEK. ROZMIESZCZENIE BUDYNKÓW W STOSUNKU DO BOCZNYCH GRANIC DZIAŁEK

5.1. Budynki projektowane w zespołach zwranej zabudowy we frontowej części każdej działki zajmują całą jej szerokość, a na granicach działek sąsiadujących po bokach zamknięte są, szczelowymi ścianami bez jakichkolwiek otworów.

Zakłada się realizację wysokotowarowej produkcji rolnej szczególnie w obszarze Radziejewa z tendencją do modernizacji istniejącej w obrębie osady infrastruktury technicznej.

3. WYPOCZYNEK

Uwarunkowania w zakresie środowiska przyrodniczego, istniejąca i rozwijana w planie struktura z tendencją do utrzymania prawa miasta do rozwoju na poziomie ekstenywnym wyznaczają obszarowi Moraska - Umiłowa rolę zespołu przyrodniczo - krajoobrazowego przyjaznego kształtowaniu wypoczynku realizowanego jako forma rekreacji czynnej. Morasko - Umiłowo staje się ważną dla miasta Pozania, szczególnie jego północnych obszarów z monokulturą mieszkaniową, płaszczyzną dla kształtowania funkcji wypoczynku.

2. PRACA

Realizacja funkcji związanej z zapewnieniem miejsc pracy wiąże się głównie z funkcją rolną (sadowniczą, ogrodniczą) terenu oraz funkcjami towarzyszącymi mieszkalnictwu a także funkcją jaka wynika z lokalizacji obiektów szkolnictwa wyższego.

Możliwa jest również adaptacja istniejących związanych z pracą funkcji także przemysłowych, wytwórczych pod warunkiem zastosowania nieszkodliwych i nieuciążliwych technologii z neutralizacją odpadów pyłów i wycieków z łączeniem do obowiązującego w danym zespole zabudowy systemu odprowadzania ścieków.

2.1. Usługi - realizacja tej funkcji wiąże się głównie z jej traktowaniem jako funkcji uzupełniającej i towarzyszącej mieszkalnictwu i podlega warunkom poszczególnych zespołów zabudowy.

2.2. Nauka - wiąże się głównie z realizacją Uniwersytetu w jego aktualnym zakresie oraz w oparciu o mało zdefiniowaną prognozę.

Plan ustosunkowuje się przy tym do sprawy jego rozwoju poprzez wykluczenie

innych funkcji i form zabudowy z terenów, które traktuje jako rezerwy dla tego rozwoju.

S t r e f a budowy i rozbudowy Uniwersytetu leżąca zarówno w rejonie 14 ZIII jak i 16 JIII realizowana będzie w bezpośrednim sąsiedztwie strefy Różanego Potoku pod warunkiem:

- realizacji systemu kanalizacji, odprowadzania ścieków w oparciu o centralny system miejski oczyszczania ścieków lub oczyszczalnię miejscową zlokalizowaną poza strefą ochrony Różanego Potoku i bez możliwości odprowadzenia oczyszczonych ścieków do istniejących strumieni
- realizacji zabudowy w sposób ekstensywny zapewniający minimalny stopień uszczelnienia podłoża
- realizacji zabudowy i systemu oczyszczania i wód podziemnych
- realizacji zabudowy z uwzględnieniem udziału zieleni w zagospodarowaniu działki w wielkości min. 50 % jej powierzchni.

2.3. Rolnictwo - jest funkcją drugorzędną dla całego miasta i jedną z trzech funkcji podstawowych dla obszaru Moraska - Umultowa. Realizowane jest w rejonach 15 + EIII i 14 ZIII. Jest funkcją wspierającą funkcjonowanie obszaru jako zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Wyklucza się sposób realizacji funkcji rolniczych prowadzący do przekształcenia powierzchni terenów rolnych, rzęby terenu szczególnie w obszarze pasa łąk, pastwisk, cieków wodnych, otwartych zbiorników wodnych i zespołów zieleni.

5.2. W zespołach zwartej zabudowy w wypadku kiedy na działce sąsiadującej z boku istnieje budynek zwrócony w stronę działki inwestora elewacją z oknami i jest to budynek chroniony ze względów konserwatorskich lub inny wartościowy trwały budynek - projektowany budynek od strony tego sąsiada należy zamknąć ścianą okienną.

Jeżeli budynek sąsiada nie jest obiektem chronionym lub z innych względów wartościowy - obowiązuje zasada jak w pkt 5.1.

5.3. Zakaz budowy oficyn wzdłuż bocznych i tylnych granic działek, jednak z możliwością budowy pasażu handlowych.

Od tej zasady mogą być czynione wyjątki - wyłącznie w przypadku, kiedy stanowią one w sprzeczności z wymaganiami ochrony konserwatorskiej.

6. NIEPRZEKRACZALNY PROCENT ZABUDOWY POWIERZCHNI DZIAŁEK.

6.1. Nieprzekraczalny procent zabudowy powierzchni każdej działki wynosi:

W strefie zabudowy wysokiej, intensywnej UW :

- dla działek sąsiadujących z obu boków z innymi działkami budowlanymi - do 50 % ;

- dla działek narożnikowych - do 75 % ;

W strefie zabudowy niskiej o średniej intensywności UN :

- dla działek sąsiadujących z obu boków z innymi działkami budowlanymi - do 40 %

- dla działek narożnikowych - do 60 %

6.2. W wyjątkowych wypadkach , w sytuacji określonych wymagań konserwatorskich lub w sytuacji , gdy dzięki projektowanym rozwiązaniom uzyskuje się obiekt o wyjątkowych walorach artystycznych względnie porządkuje się zabudowę we wnętrzu кварталу i poprawia jej standard przestrzenny, można uzyskać zgodę na przekroczenie wskaźników określonych w pkt 6.1.

7. DOPUSZCZALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY .

7.1 Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi :

w strefie UW :

- 5 kondygnacji do gzymsu + 1 dodatkowa pod dachem ukośnym, względnie wyraźnie wycofana do głównej linii zabudowy

w strefie UN :

- 3 kondygnacje do gzymsu + 1 dodatkowa pod dachem ukośnym, względnie wyraźnie wycofana do głównej linii zabudowy

7.2. Dopuszczalne jest miejscowe przekroczenie wysokości określone w pkt 7.1. -

112

budowa wieżeczek, szczytów itp. akcentów architektonicznych.

7.3. Wysokość (względna) zabudowy w głębi działki inwestora nie może przekraczać wysokości budynku użytkowanego przy ulicy.

7.4. Obowiązuje zakaz realizacji suweren (pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, do których wejście z ulicy lub podwórka znajduje się poniżej poziomu terenu.

7.5. Nie jest wykluczona lokalizacja dominant wysokościowych, ale tylko pod warunkiem, że zostanie udowodnione przed właściwym organem ich pozytywne oddziaływanie na kształt przestrzeni.

8. RODZAJ DACHÓW

8.1. W przypadku zastosowania dachów ukośnych obowiązuje ich sytuowanie w układzie kalenicowym, tj. równoległym do linii zabudowy

8.2. Suma szerokości występow dachu lub kondygnacji dachowej (szczytów, kalenków itp.) nie może przekraczać połowy długości dachu.

8.3. Za zgodą właściwego organu może być dozwolone odstępstwo od zasad określonych w pkt 8.1. i pkt 8.2. - jeśli będzie to wynikało z wymagań konserwatorskich lub w przypadku, kiedy inwestor proponuje projekt o wyjątkowych walorach artystycznych..

9. WYGLĄD ZEWNĘTRZNY BUDYNKÓW. OGRODZENIA.

9.1. Projektowane elewacje i bryły budynków należy zharmonizować - pod względem zasad podziałów, proporcji otworów, a także kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych - z formami zabudowy występującymi w sąsiedztwie. Analogicznie - ogrodzenia i inne elementy małej architektury.

9.2. W przypadku obiektu zabudowującego kilka dawnych działek geodezyjnych pożądane jest formalne rozbiście jego elewacji na odcinki nawiązujące do tradycyjnych podziałów geodezyjnych.

9.3. Wymagana jest wysoka jakość projektowanej architektury oraz zastosowanych materiałów budowlanych.

10. WYMAGANY PROCENT POWIERZCHNI DZIAŁKI PRZEZNACZONY POD ZIELEŃ, STANDARD ZIELENI.

10.1. W strefach zabudowy śródmiejskiej nie jest określony wskaźnik wymaganego procentu zieleni na każdej działce. Należy ją wprowadzać w miarę możliwości.

1.2. Rejon strukturalnej zieleni 14 ZIII

Istniejące zespoły zabudowy Różany Młyn, Nowa Wieś Dolna podlegają procesowi rozwoju tylko w granicach i zakresie związanym z użytkowaniem rolnym z wykluczeniem zabudowy dla realizacji wielokoprowej, wysokoprodukcyjnej hodowli, przetwarzania itp. pod warunkiem: - wyprzedzającej realizacji uzbrojenia w sieć kanalizacji

- budowy na działkach min. 2000 m²

- zaopatrzenia istniejących zbiorników bezodpływowych w indywidualne urządzenia do oczyszczania ścieków

- zabudowy wzdłuż istniejących dróg i istniejących linii zabudowy.

1.3. Rejon intensywnie zagospodarowany 16 JIII

Istniejące i projektowane zespoły zabudowy w rejonie Naramowice, Różany Polok podlegają procesowi porządkowania, regulacji, intensyfikacji i budowy pod warunkiem:

- wyprzedzającego w stosunku do realizacji obiektów uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji i system oczyszczania

- zaopatrzenia istniejących zbiorników bezodpływowych w indywidualne urządzenia do oczyszczania ścieków

- zgodności z zaleceniami dla poszczególnych stref zabudowy.

Strefy zabudowy: (po uzgodnieniu z MPU)

- Strefa ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (wykluczone zakłady, warsztaty, bazy, hurtownie) na działkach min. 2000 m², dla których obowiązuje zakres utrzymania istniejącego drzewostanu, minimalny stopień uszczelnienia podłoża. Strefa ta związana jest ze strefą ochrony Różanego Poloku.

- Strefa zabudowy jednorodzinnej na działkach 450 : 600 m² zrealizowana na terenach rolnych lub poddanych uporządkowaniu z ustalonymi liniami zabudowy gabarytami budynków, rodzajami dachów, uświeleniem kalenic do linii zabudowy itp.

- Strefa intensywnych zwartych form zabudowy jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych.

- Strefa zabudowy wielorodzinnej 4 i 3 kondygnacyjnej - dotyczy terenów niezainwestowanych.

- Strefa zabudowy typu willowego, zagrodowego użytkowanej luzno w krajobrazie wpisanej w teren bez możliwości jego przekształceń.

OBSZAR III

(ekstensywnego rozwoju)

CZĘŚĆ A - Umultowo, Morasko, Radojewo, Nowa Wieś Górna,**Nowa Wieś Dolna, Huby Moraskie**

Struktura funkcjonalna obszaru Umultowo - Morasko definiowana jest:

- rolniczym intensywnym użytkowaniem rozległych terenów wysoczyzny (Morasko, Radojewo, Nowa Wieś Górna)
- głównie mieszkalnym charakterem i przeznaczeniem (poza Uniwersytelem) istniejącej zabudowy
- uwarunkowaniami przyrodniczo-geograficznymi obszaru.

Usłalenia - główne funkcje1. MIESZKALNICTWO1.1. Rejon ekstensywnie zagospodarowany 15 + Eli

Istniejące zespoły osadnicze Moraska, Radojewa, Nowej Wsi Górnej i Hub Moraskich podlegają procesowi uzupełnienia istniejącej struktury urbanistycznej oraz realizacji zabudowy na terenach już wydzielonych pod warunkami:

- globalnego rozwiązania problemu odprowadzania i oczyszczania ścieków. W przypadku Nowej Wsi Górnej ewentualna lokalizacja oczyszczalni musi nastąpić poza zlewnią "Potoku Naramowickiego".
- Oczyszczalnia ścieków indywidualnie w zagrodach na działkach o powierzchni powyżej 2000 m²
- Trzymanie istniejącego układu urbanistycznego ulic i linii zabudowy i wykluczenia jego deformacji
- utrzymanie architektonicznego klimatu zabudowy w zakresie skal nawiązujących do tradycji form, detalu, materiału
- dokonanie niezbędnych uzgodnień i ustaleń szczegółowych w zakresie konserwatorskim dla realizacji rewitalizacji zespołów dworskich i folwarcznych.

Zespoły rozproszonych zabudowań podlegają usłaleniom jak dla rejonu JIII. Dla obszarów wzdłuż ul. Morasko obejmującej usłalenia jak dla rejonu JIII.

10.2. Na terenach, których podstawową funkcją jest zieleń, obowiązuje w zasadzie zakaz lokalizowania jakichkolwiek budynków. □

W określonych przypadkach odstępstwo wymaga zgody właściwego organu.
10.3. Ochronie podlega każde drzewo, które nie koliduje z planowaną zabudową z wyjątkiem sytuacji kiedy jest ono wymieniane na inne dorosłe drzewo.

10.4. Jeżeli zabudowanie działki wiąże się z koniecznością usunięcia istniejących drzew - inwestor jest zobowiązany otworzyć na własnej działce zieleń o takiej samej wartości, względnie zobowiązany jest wnieść do budżetu miasta odpowiednie odszkodowanie (które będzie przeznaczone na odtworzenie zieleni na terenach publicznych).

W miarę możliwości kolidujące z projektowaną zabudową drzewa należy przesadzać a nie wycinać.

11. ZASADY WJAZDU NA DZIAŁKĘ

11.1. Należy zapewnić wjazd z ulicy obsługującej w głąb każdej działki : bezpośrednio, względnie przez inną działkę na zasadzie służebności.

Dopuszczalne jest odstępstwo od tego warunku, jeżeli jego zrealizowanie uniemożliwia ograniczenia konserwatorskie.

11.2. Jeżeli działka budowlana graniczy z kilkoma ulicami, o tym z której z nich ma prowadzić wjazd na nią zdecydować (po przeprowadzeniu niezbędnych analiz) właściwy organ.

12. ZASADY PARKOWANIA SAMOCHODÓW.WYMAGANA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH.

12.1. Inwestor budujący nowy obiekt lub rozbudowujący istniejący budynek, musi na własnej działce zrealizować stałe stanowiska postojowe - w ilości wystarczającej do obsłużenia realizowanego programu funkcjonalnego.

Inwestor, który chce zrealizować program funkcjonalny dla którego nie może zapewnić wymaganej ilości miejsc postojowej na własnej działce - może uzyskać na to zgodę - ale pod warunkiem wniesienia do budżetu miasta odpowiedniej kwoty, za którą miasto realizuje brakującą ilość stanowisk w parkingu wielopoziomowym.

12.2. Stanowiska postojowe na działce budowlanej mogą być zlokalizowane i urządzone tylko w taki sposób, który nie będzie powodował uciążliwości dla mieszkańców i użytkowników budynków istniejących i planowanych na niej i na działkach sąsiednich.

MY

- 12.3. Parkingi wielopoziomowe jak również parkingi przy ulicach i placach są funkcją sterowaną przez miasto. Ich lokalizacja, wielkość i zasada dysponowania miejscami muszą być uzgadniane z właściwym organem - w oparciu o systematycznie prowadzone badania i analizy, i z zachowaniem ustalonego w planie bilansu miejsc postojowych dla poszczególnych sektorów ruchu oraz dopuszczalnej przepustowości ulic.

13. WYMAGANIA ZWIĄZANE Z PRZYŁĄCZENIEM DO SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 13.1. Zakaz realizacji sieci transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, koncentratorów telefonycznych itp. w formie wolnostojących obiektów budowlanych.
- 13.2. Zakaz realizacji sieci energetycznej, ciepłowniczej i innych w formie urządzeń napowietrznych.
- Zakaz realizacji przyłączy, studzienek itp. urządzeń technicznych wysuniętych przed lico frontowej ściany zabudowy lub ponad powierzchnię chodników, jezdni, trawników itp.
- 13.3. Sieci projektowane w ulicach należy prowadzić w taki sposób by chronić istniejącą zieleni i zapewnić możliwość posadzenia alei drzew w ulicach.
- 13.4. Niedozwolone jest tranzytowe prowadzenie sieci przez istniejące i planowane zespoły zieleni - o ile sieci te nie zasilają obiektów integralnie związanych z ich funkcją. Możliwe jest odstąpienie od tego warunku, o ile inwestor wykaże, że nie ma innej technicznej możliwości prowadzenia sieci.
- 13.5. Źródła ciepła dla ogrzewania budynków, przygotowania ciepłej wody itp. można stosować wyłącznie takie, które nie spowodują wzrostu zanieczyszczenia powietrza w rejonie lokalizacji.

14. MOŻLIWOŚCI I WARUNKI PROJEKTOWANIA NIEKTÓRYCH OGRANICZEN.

- 14.1. W przypadku lokalizacji lub planowanej przebudowy obiektów wyższej użyteczności publicznej, których lokalizacja jest niezbędna środowisku, na działkach nie pozwalających na spełnienie wszystkich ustaleń - dopuszczalne są odstąpienia od wymaga określonych w punktach : 3.1., 3.3., 6.1., 12.1.,

TERENY PRODUKCJI, BAZ I SKŁADÓW

rejon 6 + J II, 13 J II, 10 J II, 3 + J II, 9 + J II, 4 + J I

1. Dla terenów zrealizowanych dzielnic przemysłowo - składowych, zakładów przemysłowych i terenów obsługi technicznej gminy ustala się :
 - Podstawą wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem terenów jest istniejący lub zaktualizowany plan realizacyjny.
 - Zachowanie istniejącego charakteru funkcji.
 - Dopuszcza się działania utrwajające , remontowe obiektów pod warunkiem , iż będą podporządkowane istniejącemu układowi przestrzennemu (linie zabudowy, skala, charakter obiektu).
 - Nakaz technicznego ograniczania uciążliwości i szkodliwości , uciążliwość z racji funkcji nie może przekraczać granic działki lub zespołu działek o podobnym przeznaczeniu.
 - Dopuszcza się wtórne podziały w ramach istniejącej struktury własnościowej pod warunkiem, że wynikają one z przedstawionej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej (zabezpieczającej odpowiednią ilość miejsc parkingowych) zespołu działek powstałych w wyniku wtórnego podziału , zleconej i wykonanej na koszt inwestora.
 - Wyklucza się powiększanie istniejących w ramach tych terenów ogrodów działkowych, utrwajanie istniejących w przypadku lokalizacji czasowych oraz realizację nowych.

2. Dla terenów dzielnic przemysłowo - magazynowych , zakładów przemysłowych o nieskończonym procesie realizacji ustala się :
 - Podstawą wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem terenu jest plan realizacyjny wg którego rozpoczęło realizację zagospodarowania lub jego aktualizacja.
 - Plan winien określić jako minimum :
 - relacje z terenami otaczającymi
 - stopień wykorzystania istniejącej struktury własnościowej oraz wtórne podziały
 - zakres adaptacji i zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu ze szczególnym uwzględnieniem intensyfikacji wykorzystania terenów
 - zasady kształtowania zabudowy
 - zasady obsługi komunikacyjnej
 - graniczne wielkości zaopatrzenia w zakresie infrastruktury z systemów ogólnomiejskich.
 - Ponadto obowiązuje :
 - nakaz technicznego ograniczania szkodliwości i uciążliwości istniejących obiektów
 - na terenach enklaw zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych , dopuszcza się wykorzystanie terenu dla zabudowy istniejących zakładów przemysłowych , budowy warsztatów lub dla funkcji towarzyszących tj. parkingów z zielenią.

15. DODATKOWE WYMAGANIA FORMALNE

- 15.1. Projekty architektoniczne projektowanych budynków należy przedstawić już w fazie koncepcji w kontekście sąsiedniej zabudowy : w rozwinięciach pierzei , a także w mierzonych perspektywach lub na mapie.
- Projekty obiektów o charakterze dominant , oraz obiekty lokalizowane w krawędziowych strefach zabudowy należy ponadto przedstawić w ujęciach panoramicznych w widokach z charakterystycznych punktów.

UH STREFA HISTORYCZNA

Jest to strefa zabudowy , dla której należy opracować szczegółowe plany rewitalizacji z ustaleniami sprecyzowanymi dla każdej działki.

Dlatego w niniejszych ustaleniach dla strefy tej nie określa się żadnych uwarunkowań.

D. TERENY, DLA KTÓRYCH PLANY SZCZEGÓŁOWE SĄ OPRACOWYWANE :

- ŁAWICA
- KRZYŻOWNIKI
- PODOLANY
- TRÓJPOLE
- ŚWIERCZEWO
- SZCZEPANKOWO
- STARE MIASTO 4

Warunki zabudowy wg materiałów do projektów tych planów.

OBSZAR II

1/11

- z sieci miejskiej c.o. w miarę możliwości
 - z sieci gazowej
 - przy zastosowaniu technologii nie zanieczyszczającej środowiska (paliwa ciekłe lub inne niekonwencjonalne "czyste" źródła ciepła)
- Dla kotłowni opartych na paliwie stałym - wymagane jest stosowanie technologii zmniejszających emisję zanieczyszczeń

Dopuszczalny równoważny poziom dźwięku $LA_{eq,T}$ w środowisku zurbanizowanym powinien kształtować się w zależności od sposobu użytkowania terenu na poziomie:

$LA_{eq,T} (D/N) = 50/40$ dB - tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokim standardzie akustycznych.

$LA_{eq,T} (D/N) = 55/45$ dB - tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług oświaty i zdrowia, tereny usług motelowych.

$LA_{eq,T} (D/N) = 60/50$ dB - tereny zabudowy mieszkaniowej sąsiadujące z głównymi szlakami komunikacyjnymi

$LA_{eq,T} (D/N) = 50/50$ dB - tereny wypoczynkowe.

Tereny usług komunikacyjnych i zabudowy warsztatowej nie mogą powodować hałasu przekraczającego wartości dopuszczalne na terenach sąsiadujących.

B. Z NIEZNACZNĄ ILOŚCIĄ MOŻLIWOŚCI INTENSYFIKACJI

- SMOCHOWICE - rejon 10 + J II
- WINOGRADY - rejon 15 + J II
- OSIEDLE WARSZAWSKIE - rejon 3 + J II
- ŚWIERCZEWO (MIĘDZY UL. LESZCZYŃSKĄ I GŁOGOWSKĄ) - rejon 10 + J II
- WOLA - rejon 10 + J II

Warunki wg istniejącej zabudowy (linie zabudowy, gabaryty, rodzaje dachów)

C. POSIADAJĄCE AKTUALNE PLANY SZCZEGÓŁOWE (REALIZACYJNE)

- STRZESZYN
- WILCZY MŁYN

Warunki zabudowy wg planów szczegółowych

OBSZAR II

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

USTALENIE OGÓLNE

Ustala się zakaz wprowadzania na tereny mieszkaniowe funkcji kolidujących (uciążliwych) bądź generujących duży ruch samochodowy a zwłaszcza samochodów ciężarowych, jak magazyny (hurtownie), warsztaty naprawcze lub produkcyjne itp., a także wymagających budowl, których forma koliduje z krajobrazem osiedli mieszkaniowych.

1. TERENY BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO

rejon 15 + J II - "Winogrady", "Piątkowo", 10 + J II - "Grunwald", "Kopernika", 5 J II "Rataje", Os. Księdza Popieluszki, Os. Dębiec

Dla w/w terenów mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego ustala się:

- Podstawą wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem terenu jest plan wg którego zrealizowano osiedle lub jego aktualizacja.
- Lokalizacja obiektów niezgodna z planem realizacyjnym może nastąpić po dokonaniu odpowiednich zmian w tym planie (aktualizacja planu).
- Aktualizacja planu winna zawierać jako minimum:
 - zakres adaptacji i zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu
 - sposób użytkowania terenów
 - parametry zabudowy adaptowanej i projektowanej
 - rozgraniczenie przestrzeni publicznej i prywatnej
 - układ komunikacji i parkowania
 - sposoby obsługi technicznej
 - uzgodnienie z lokalnymi organami przedstawicielskimi (samorządy pomocnicze)
- Przy aktualizacji wskazane są:
 - ochrona istniejącego drzewostanu
 - komponowanie wewnętrznej zieleni osiedlowej w układach nawiązujących do ciągów i zewnętrznych maszynów zieleni (korytarze ekologiczne)
 - wprowadzenie zasady obsadzania osiedli większymi i bardziej gęstymi grupami drzew, stymulujących lokalną wymianę powietrza i lokalną poprawę warunków klimatycznych
 - szersze stosowanie pnączy i układów żywopłotów dla lokalnego zmniejszenia uciążliwości klimatu miasta ze szczególnym uwzględnieniem poprawy komfortu akustycznego.

2. TERENY BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO

A. ZE ZNACZNYMI MOŻLIWOŚCIAMI INTENSYFIKACJI ZABUDOWY

- ANTONINEK - rejon 3 + J II
- MINIKOWO - rejon 7 + J II
- JUNIKOWO - rejon 10 + J II

Ustala się poniższe warunki zabudowy:

1

Obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności.

Zabudowę kształtuje się w oparciu o dotychczasowy układ przestrzenny

z istniejącą siecią ulic i podziałem własności.

Dopuszcza się uporządkowanie i dogęszczenie zabudowy istniejącej, wóbrne

podziały własności oraz zabudowę wolnych i nowopowstałych działek przy zastosowaniu różnych typów budynków. Nowe budynki mieszkalne powinny nawiązywać do skali

i charakteru zabudowy istniejącej oraz być sytuowane w kierunku budynków już istniejących.

Dopuszcza się możliwość podziału długich działek i lokalizowania zabudowy w ich głębi

zapewniając wydzielone wjazdy (pożądany wspólny wjazd dla dwóch działek)

w oparciu o plany realizacyjne.

2

Dla budynków jednorodzinnych oraz zabudowy towarzyszącej (usługowej)

ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 5 m od frontowej granicy działki dla działek położonych przy ulicach dojazdowych preferowanych jako jednoprzestrzenne (bez wydzielonej jezdni),

- 8 m od krawężnika jezdni ulic lokalnych,

- 15 m od krawężnika dla ulic zbiorczych obszarowych.

Maksymalna % zabudowy powierzchni działki:

- dla działek szeregowych dopuszcza się zabudowę 35 - 40 % jej powierzchni

- dla działek do 600 m bliźniaczych i wolnostojących dopuszcza się zabudowę

20 - 25 % jej powierzchni

- dla działek większych od 600 m dopuszcza się zabudowę 15 - 20 % jej powierzchni

Wysokość zabudowy nie może przekraczać nad ziemią 2,5 kondygnacji (w tym poddasze) przy max. wysokości gzymsu 7,2 - 7,5 m.

Dopuszcza się wszelkie formy rozwiązań dachów z preferencją dachów słomych.

1/19

Dla całego obszaru dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług (np. handlu) jako funkcji uzupełniającej dla mieszkalnictwa, funkcja usługowa winna być lokalizowana bądź wewnątrz budynku (obowiązuje wyznaczona linia zabudowy dla obiektów starych), dla małych obiektów (czasowych) dopuszcza się lokalizację przed linią zabudowy w linii frontowej działki lub odległości min. 1 m od tej granicy, gdy dostęp do obiektu umożliwiony jest z zewnątrz działki.

Powyższe może być realizowane w drodze indywidualnie uzgodnionego planu realizacyjnego w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

Nie przewiduje się budowy budynków gospodarczych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację takich obiektów w drodze indywidualnie uzgodnionego planu realizacyjnego.

Garaze winny być lokalizowane wewnątrz budynku mieszkalnego lub być zblokowane z zabudową usługową lub gospodarczą, dopuszcza się także lokalizowanie garaży wzdłuż linii frontowej (rozgraniczającej) działki preferując zblokowanie garaży dla dwóch działek.

Dla całego obszaru preferuje się ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią o wysokości do 1,5 m, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę ogrodzeń pełnych w części jego obwodu.

Podziały dużych działek, realizacja zabudowy i ich zagospodarowania odbiegające od podanych ustaleń muszą być realizowane w oparciu o uzgodniony plan realizacyjny, oparty na wytycznych z pracowni urbanistycznej.

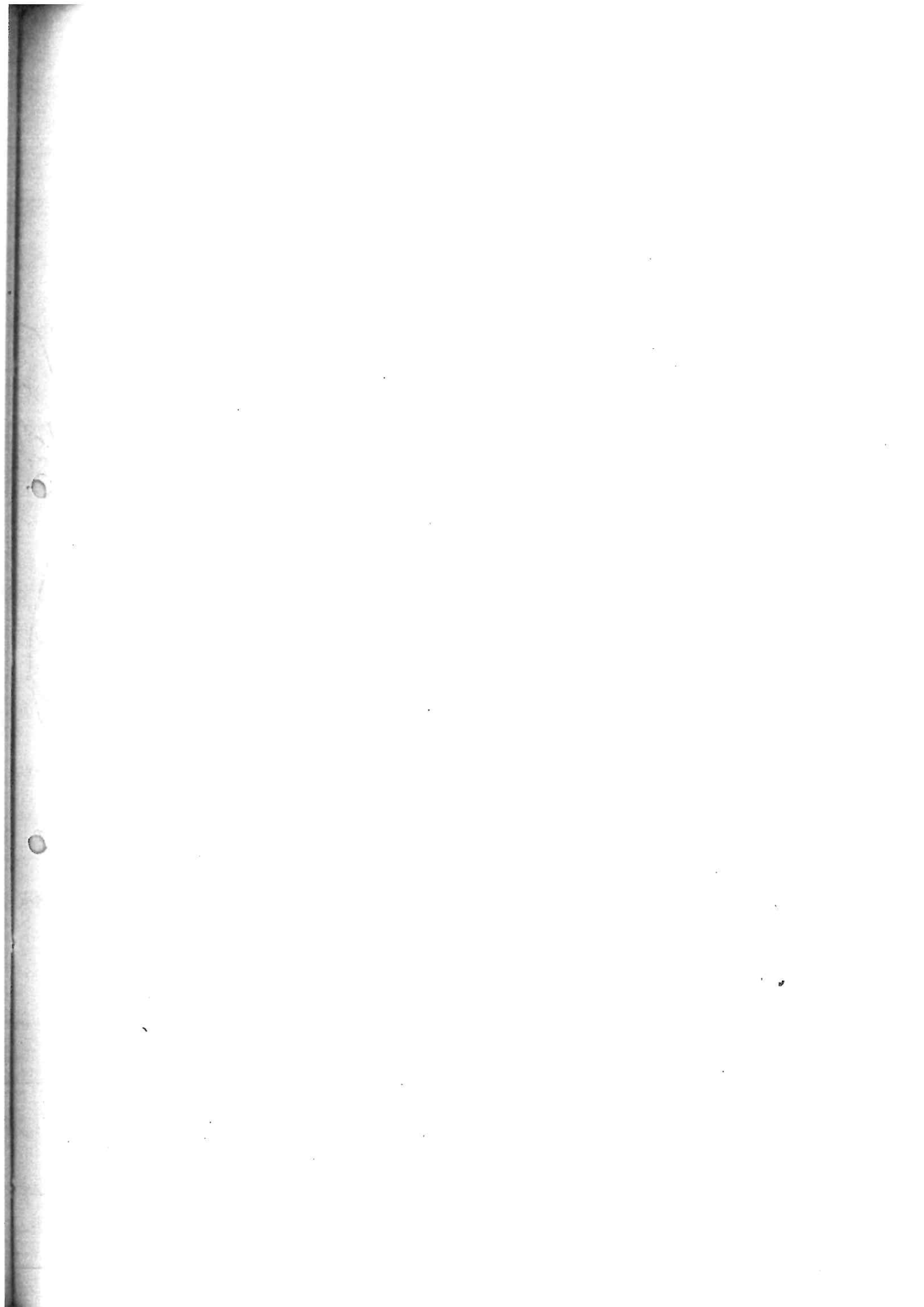
Zespoły handlowo usługowe winny być realizowane na podstawie kompleksowego projektu realizacyjnego uwzględniającego prawidłowy dostęp klientów wraz z urządzonymi miejscami parkingowymi oraz obsługi zaplecza - wskazana zabudowa dwupoziomowa

3

Parkowanie pojazdów ustala się generalnie na posesjach właścicieli i posesjach usługowych. Dopuszcza się parkowanie na jezdniach ulic lokalnych i w strefach ruchu uspokojonego, w ramach pasa drogowego.

4

Przewiduje się pełne uzbrojenie terenu w następujące sieci: wodociągową, kanalizację sanitarą i deszczową, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną.



120

1



