

UCHWAŁA NR XXXVI/544/VI/2012

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 4 września 2012r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:500 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 22 stopnie, co najmniej dwuspadowy z symetrycznym kątem nachylenia połaci dachowych lub dach mansardowy dwuspadowy;
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 4) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 5) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW - teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 13.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym handlowo-usługowych,
 - b) naziemnych stanowisk postojowych,
 - c) wolno stojących obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - d) klimatyzatorów i wentylatorów na elewacjach frontowych budynków oraz połaciach dachowych,
 - e) reklam na elewacjach i dachach,
 - f) żaluzji i rolet zewnętrznych, z wyjątkiem zwijanych ozdobnych krat w oknach wystawowych parteru;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 2 m, od strony podwórza,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c, d,
 - d) ogródków gastronomicznych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) szyldów i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem ust. 5,
 - g) stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1;
 - 3) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - b) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych w obrębie terenu;

- 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
 - 1) ochronę terenu i obiektu jako fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Rynku, objętego wpisem do rejestru zabytków pod numerem A 195;
 - 2) ochronę terenu jako fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta lokacyjnego, objętego wpisem do rejestru zabytków pod numerem A 225;
 - 3) ochronę terenu jako fragmentu pomnika historii „Poznań - historyczny zespół miasta”;
 - 4) ochronę zabytków archeologicznych na terenie całego planu;
 - 5) zachowanie kompozycji elewacji frontowych budynków, w tym detali architektonicznych oraz wysokości sytuowania gzymsów.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych wyłącznie w części parterowej budynków, w sposób nieprzesłaniający elementów detali architektonicznych budynków, w układzie równoległym do elewacji.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy istniejącego podcienia;
 - 2) lokalizację zabudowy zwartej, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 99%;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie mniejszą niż 80%;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 1%;
 - 6) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 3,20;
 - 7) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 3,96;
 - 8) wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 20 m;
 - 9) stosowanie dachów stromych z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii;
 - 10) stosowanie dachówki ceramicznej lub blachy miedzianej;
 - 11) stosowanie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 12) stosowanie tynków barwionych w masie;
 - 13) w parterze budynku lokalizację wyłącznie usług;
 - 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 700 m².

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

1) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną z ulic pozostających poza granicami planu,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
- c) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji ogólnospławnej,
- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie sieci:

- infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
- systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,

b) lokalizację stacji transformatorowej SN/nn wbudowanej w budynek, wyłącznie w pierzei przy ulicy Koziej.

8. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 5

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

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/544/VI/2012
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 4 września 2012r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) uchwała się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania i wprowadzona do ww. projektu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) uchwała się, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) 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, z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
 - a) wydatki z budżetu gminy,

- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
- dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych,
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXVI/544/VI/2012
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 4 września 2012r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu.**

1. Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXXX/1208/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Staromiejski” w Poznaniu, zatwierdzonego uchwałą Nr XCIII/1055/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2002 r. (ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 111, poz. 3102 z dnia 06.09.2002 r.).
2. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w centrum miasta Poznania, w obrębie obszaru staromiejskiego. Ograniczony jest od strony zachodniej ulicą Szkolną, od strony północnej Starym Rynkiem, natomiast od południa ulicą Kozią. W granicach opracowania znajdują się działki o numerach ewidencyjnych 23/1, 23/2, ark. 17, obręb Poznań. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 722,8 m². Teren jest własnością Spółki handlowej niebędącej cudzoziemcą oraz Osoby fizycznej (działka 23/2) i Miasta Poznania (działka 23/1).
3. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku właściciela gruntu przez Prezydenta Miasta Poznania. Wnioskodawca zaproponował zniesienie w planie zapisów narzucających 50% powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych na cele mieszkaniowe i dopuszczenie większego udziału powierzchni usługowych w związku z planowaną realizacją projektu rewitalizacji zabudowań oraz optymalizacją zagospodarowania.
4. Z uwagi na parametry działki, brak bezpośredniego dostępu do dróg publicznych oraz możliwość realizacji programu parkingowego na terenach sąsiednich nieobjętym planem, do projektu nie zostały wprowadzone ustalenia w zakresie norm parkingowych. Przeprowadzona analiza parkingowa wykazała, że wymogi dotyczące programu parkingowego, zapisane

w Polityce Parkingowej zarówno dla samochodów, jak i rowerów, znacznie przekraczają obecne potrzeby użytkowników. Do terenu możliwy jest dostęp komunikacją zbiorową i optymalizowanie struktury zadań przewozowych w tym rejonie może się odbywać poprzez regulacje cen za parkowanie na miejscach postojowych wyznaczonych przy drogach publicznych.

5. Uchwalenie nowego planu umożliwi realizację funkcji usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej, bez wymogu utrzymania funkcji mieszkaniowej. Pozwoli to na racjonalne wykorzystanie cennej przestrzeni w ścisłym centrum miasta. Ponadto ww. plan miejscowy ma na celu ochronę istniejącego budynku, jego gabarytów i formy dachu, przy adaptacji obiektu do nowych funkcji.

6. W projekcie planu zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków, ponieważ obszar objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, tj. stanowi fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta lokacyjnego, objętego wpisem do rejestru zabytków nr A 225 z dnia 04.06.1979 r. Ponadto obszar podlega ochronie konserwatorskiej na mocy rozporządzenia Prezydenta RP z dn. 28.11.2008 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Poznań - historyczny zespół miasta” (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401).

7. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami). Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miasta Poznania stwierdziła zgodność przyjętych w projekcie rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r).

8. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu”;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu”. Wykonana analiza wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

9. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami

odrębnymi, projekt planu „Stary Rynek - Szkolna” uzyskał wszystkie wymagane opinie pozytywne i niezbędne uzgodnienia.

10. W ramach konsultacji społecznych w czasie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu zorganizowano dwa spotkania z mieszkańcami: dnia 1 lutego 2011 roku i 6 czerwca 2011 roku. Pierwsze odbyło się na etapie zbierania wniosków, drugie miało na celu wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

11. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 13 czerwca do 12 lipca 2012 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 czerwca 2012 r.

W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 26 lipca 2012 r., do projektu planu wpłynęła 1 uwaga. Prezydent Miasta Poznania w dniu 9 sierpnia 2012 r. rozstrzygnął o jej rozpatrzeniu: uwaga została rozpatrzona pozytywnie.

12. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Rynek - Szkolna” w Poznaniu, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwoli na dostosowanie przeznaczenia terenu do obecnie panującej sytuacji na rynku nieruchomości oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

13. W związku z powyższym, podjęcie uchwały jest uzasadnione.