

Opis warunków zagospodarowania

działki 1/35 o pow. 9.365 m², ark. 07, obręb Komandoria przy ul. Termalnej w Poznaniu

1. Wymagania w zakresie zagospodarowania działki 1/35 wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Działka pod zabudowę o powierzchni 9.365 m² zlokalizowana jest na północ od kompleksu sportowo-rekreacyjnego „Termy Maltańskie” i trasy kolejki parkowej Maltanka. Teren działki jest płaski, o spadkach nieprzekraczających 2%, nieuzbrojony, z rzadkim zadrzewieniem w ilości ok. 40 szt.

Działka 1/35 stanowi część obszaru, dla którego Uchwałą Nr XLIV/458/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 11maja 2004r. został ustalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Termy Maltańskie” w Poznaniu. Nadano jej oznaczenie 1US/UT, co oznacza:

- US - tereny usług sportu, należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla uprawiania sportu wyczynowego, amatorskiego i rekreacyjnych ćwiczeń fizycznych, wyposażone w odpowiednie urządzenia plenerowe (boiska, korty, place, baseny itp.) i budynki (hale sportowe, pływalnie, obiekty odnowy biologicznej itp.), nawiązujące do charakteru dotychczasowego zagospodarowania i funkcji całego Parku Maltańskiego;
- UT - tereny usług turystyki i rekreacji, należy przez to rozumieć tereny z dużym udziałem zieleni, przeznaczone pod lokalizację obiektów służących celom wypoczynku, rozrywce, kulturze, profilaktyce leczniczej, obiektów hotelowo-konferencyjnych, restauracji, odnowy biologicznej, wypożyczalni sprzętu sportowego i rekreacyjnego o zagospodarowaniu i funkcji nawiązującej do charakteru całego Parku Maltańskiego.

Część obszaru 1US/UT o pow. 16.608 m² została zagospodarowana dla potrzeb parkingu dla samochodów osobowych klientów kompleksu „Termy Maltańskie”.

Na terenie 1US/UT ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:



- 1) zabudowę należy kształtować uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu; poza linią zabudowy mogą być zlokalizowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych i autokarów,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowana - 30%;
- 3) minimalna powierzchnia zieleni - 25%, przy czym co najmniej 15% powierzchni terenu stanowić powinny zadrzewienia;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
- 5) dopuszcza się wszelkie formy rozwiązań dachowych,
- 6) obsługa komunikacyjna zjazdami z ulicy 3kL (ul. Termalna) i drogi niepublicznej 1kW (nawrót przed obiektem);
- 7) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autokarów, w ilości uwzględniającej zapotrzebowanie na miejsca postojowe zgodnie z programem usług na terenie 1US/UT;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wewnątrz kubatury budynków, pod powierzchnią lub na powierzchni terenu;
- 9) miejsca postojowe na powierzchni terenu winny być urządzone jako parking „zielony” o nawierzchni z „kratki trawnikowej”, z pasami zadrzewień oddzielających każde dwa rzędy miejsc postojowych;
- 10) konieczność zapewnienia dojazdu dla autokarów do budynków świadczących usługi sportu, turystyki i rekreacji;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzenia o wysokości do 1,8 m, odpowiadającej formą i materiałem zabudowie kubaturowej, - ażurowego, co najmniej do wysokości 0,5 m nad poziomem terenu, uzupełnionego pnączami lub żywopłotem; poszczególne przęsła ogrodzenia nie mogą stwarzać wizualnej przeszkody;
- 12) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 13) dopuszcza się podział terenu na pola inwestycyjne przy uwzględnieniu funkcji terenu i związanych z nimi obiektów budowlanych;
- 14) dopuszcza się połączenie obiektów budowlanych na terenie 1US/UT i 2US/UT (*działka 1/27 - zabudowa kubaturowa kompleksu Term Maltańskich*) powyżej kondygnacji przyziemia, ponad terenem 2kk (*trasa kolejki parkowej poza strefą przystanku Płyś*), pod warunkiem zapewnienia bezkolizyjnego

przejazdu kolejki i usytuowania przystanku; wysokość ewentualnego łącznika nie może przekraczać 10 m;

15) ustala się podłączenie istniejących i projektowanych obiektów do miejskiej sieci infrastruktury technicznej :

a) budowę wewnętrznych sieci wodociągowych podłączonych do sieci miejskiej,

b) budowę kanału deszczowego o średnicy $\varnothing 800$ na terenach: 1kX, 1kW, 2kW (nawrót ul. Termalnej przy kompleksie Termy Maltańskie), 2kk (trasa kolejki parkowej przy Termach Maltańskich), 3kL (ul. Termalna) i ZP (tereny zieleni) z odprowadzeniem ścieków poza zlewnię Jeziora Maltańskiego.

Komentarz własny: zadanie nie zostało zrealizowane i praktycznie wg stanu na dzień dzisiejszy należy przewidzieć zagospodarowanie wody deszczowej na terenie dz. 1/35;

c) budowę wewnętrznych sieci kanalizacyjnych podłączonych do sieci miejskiej,

d) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego MPZP wyłącznie poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej i włączenie do istniejących kolektorów,

e) obsługę terenu 1US/UT projektowanym gazociągiem, włączonym do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia g 250 w ul. Warszawskiej.

2. Spółka na etapie przygotowywania w 2011r. wniosku o lokalizację inwestycji zespołu obiektów lodowiska na dz. 1/35 uzyskała następujące dokumenty i informacje w zakresie możliwości prowadzenia inwestycji na tym terenie:

W pobliżu działki 1/35 przebiegają sieci: wody, kanalizacji sanitarnej, ciepłej, elektrycznej kablowej SN i telekomunikacyjnej. Brak jest w pobliżu kanalizacji deszczowej i dlatego przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji z wykonaniem zbiorników retencyjno-rozsączających, łącznie z automatycznym systemem podlewania zieleni.

1) Przyłączenie do sieci ciepłej



3

Istnieje możliwość przyłączenia obiektu (obiektów) na działce 1/35 do pobliskiej sieci ciepłej Dalkii Poznań S.A., z której zasilany jest kompleks Term Maltańskich.

2) Przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej

Zwraca się uwagę na potrzebę szczegółowej analizy planowanej ilości odprowadzanych ścieków bytowo-gospodarczych. Zgodnie z ww. warunkami Aquanet S.A. istnieje możliwość ich zrzutu w ilości $Q_{d_{sr}} = 25 \text{ dm}^3/\text{s}$ do pobliskiego kanału sanitarnego $\varnothing 300 \text{ mm}$ (ok. 40 m od granicy zachodniej działki 1/35), odprowadzającego ścieki z Hotelu Novotel i dalej ścieki z kompleksu Term Maltańskich. Jeśli te ilości będą przekraczały podaną wartość graniczną, wymagane będzie zaprojektowanie oddzielnego przyłącza sanitarnego do kolektora Swarzędzkiego $\varnothing 1400 \text{ mm}$ z rur żelbetowych, odległego od granicy działki 1/35 o około 250 m w kierunku Jeziora Maltańskiego.

5) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej

W stacji transformatorowej SN 15 kV w kompleksie Term Maltańskich przewidziana została rezerwa mocy 600 kW dla potrzeb zasilania obiektów na działce 1/35.

6) Inwentaryzacja i wycięcie drzew kolidujących z zespołem lodowiska

Spółka w trakcie opracowywania karty informacyjnej do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy zespołu lodowiska sporządził wstępną inwentaryzację zieleni, z której wynika, że na obrzeżach działki rosną wszystkie drzewa i krzewy w liczbie ponad 40 szt. Zgoda na ich usunięcie wymagać będzie wykonania nasadzeń rekompensacyjnych w liczbie około 160 drzew i 60 krzewów.

7) Obsługa komunikacyjna działki 1/35.

Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu wstępnie zaopiniował pozytywnie wjazd na działkę 1/35 z ul. Termalnej przy jej nawrocie przy kompleksie Termy Maltańskie, przed przejazdem przez tory kolejki parkowej Maltanka.