

# **UCHWAŁA NR LXXII/1340/VII/2018**

## **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 4 września 2018r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496) uchwała się, co następuje:

### **§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Integralne części uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” 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.
3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

## § 2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni ogrodzenia;
- 4) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, o nawierzchni przepuszczalnej, w której każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 5) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) 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;
- 7) strefie zieleni – należy przez to rozumieć teren zagospodarowany zielenią, z dopuszczeniem dojść do zlokalizowanych poza tą strefą budynków, na którym zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby, lub miejsca wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

## § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,

- b) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW,
  - c) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U,
  - d) usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U,
  - e) usługowej lub produkcyjnej lub magazynowej lub składowej, oznaczone symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P,
  - f) usługowej – sakralnej, oznaczone symbolem UK;
- 2) tereny zieleni:
- a) urządzonej, oznaczony symbolem ZP,
  - b) otwartej, oznaczone symbolami 1ZO, 2ZO;
- 3) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1E, 2E;
- 5) tereny komunikacji:
- a) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-D<sub>XS</sub>, 2KD-D<sub>XS</sub>,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW, 1KDW<sub>XS</sub>, 2KDW<sub>XS</sub>, 3KDW<sub>XS</sub>, 4KDW<sub>XS</sub>, 5KDW<sub>XS</sub>, 6KDW<sub>XS</sub>, 7KDW<sub>XS</sub>, 8KDW<sub>XS</sub>, 9KDW<sub>XS</sub>.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b i c,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) ogrodzeń:
    - pełnych, z wyjątkiem dopuszczenia przebudowy istniejącego fragmentu ogrodzenia na terenie UK i na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P,
    - na terenach komunikacji i na terenie ZP, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa,
    - betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem terenów 2U/P, 3U/P,
  - d) na terenach komunikacji budynków, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza tymi terenami,
  - e) obiektów handlu hurtowego i półhurtowego, z wyjątkiem terenów 1U/P, 2U/P, 4U/P, 4MN/U, 4U,

- f) budynków na terenach zieleni, z wyjątkiem strefy lokalizacji budynku usługowego na terenie ZP, z uwzględnieniem § 6 pkt 3,
  - g) urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. g;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnych,
  - b) wiat przystankowych na terenach komunikacji,
  - c) kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b,
  - f) obiektów małej architektury i pomników,
  - g) urządzeń reklamowych:
    - na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 4U,
    - na terenie 4MN/U wyłącznie na budynkach usługowych,
    - na terenie 3U, przy czym powierzchnia nośnika informacji nie może łącznie przekraczać 2 m<sup>2</sup> na terenie,
    - na terenach komunikacji, umieszczanych w wiatach przystankowych,
  - h) tablic informacyjnych,
  - i) szyldów o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup> na budynkach, w miejscach nieprzesłaniających elementów i detali architektonicznych.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
- a) ochronę walorów krajobrazowych zieleni otwartej na terenach 1ZO, 2ZO,
  - b) zachowanie:
    - systemu wód powierzchniowych, z dopuszczeniem lokalizacji stawów, oraz ciągłości funkcjonowania istniejących rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b,
    - wód powierzchniowych na terenach 1MW, ZP, KDW,
  - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
  - d) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- na terenach dróg publicznych odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na terenach,
- na terenach dróg wewnętrznych zagospodarowanie na terenach,
- na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MW, 2MW, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 1U, 2U, 3U, 4U, 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, UK zagospodarowanie w granicach terenów, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
- na terenach ZP, 1ZO, 2ZO, ZC, 1E, 2E zagospodarowanie w granicach terenów;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe,
- c) lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i obiektów oświatowych;

3) dopuszcza się:

- a) nowe nasadzenia drzew, w miejscach niekolidujących z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną oraz układem drogowym,
- b) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych,
- c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się nakaz:

- a) zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenów 1MW, 2MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- b) zapewnienia wymaganych standardów akustycznych w środowisku na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- c) stosowania zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

## § 6

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

- 1) ochronę oraz zachowanie obiektów, wskazanych na rysunku planu:
  - a) budynku kościoła pw. św. Jakuba na terenie UK – wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A 152,
  - b) cmentarza przy kościele pw. św. Jakuba na terenie UK – wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A 234,
  - c) dzwonnicy przy kościele pw. św. Jakuba na terenie UK – wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A 233,
  - d) cmentarza „przy drodze na Piotrowo” na terenie ZC – wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A 235;
- 2) zachowanie budynków i obiektów chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, poprzez zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 3) na terenie ZP:
  - a) ochronę i zachowanie, wskazanego na rysunku planu, podworskiego parku chronionego planem, z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń, ciągów pieszych, rowerowych i urządzeń technicznych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji budynku usługowego w strefie wskazanej na rysunku planu, formą zabudowy nawiązującego do historycznego dworu;
- 4) ochronę i zachowanie układu ruralistycznego dawnej wsi Głuszyna, wskazanego na rysunku planu jako obszar chroniony planem, poprzez kształtowanie linii zabudowy oraz geometrię dachów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) ochronę zabytków w strefach stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach poszczególnych dróg publicznych zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury.

## § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**:

1) ustala się:

- a) na terenach 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN lokalizację zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) na terenach 2MN, 3MN lokalizację zabudowy bliźniaczej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
  - 30% działki budowlanej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,
  - 5% działki budowlanej na terenie 9MN,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - 35% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,
  - 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 9MN,
- f) wysokość budynku:
  - mieszkalnego nie większą niż 10 m,
  - garażowego i gospodarczego nie większą niż 5 m, a w przypadku zachowania dachu płaskiego nie większą niż 3,5 m,
- g) dachy strome, z dopuszczeniem zachowania dachów płaskich dla budynków garażowych i gospodarczych, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 i 4,
- h) na terenie 5MN lokalizację strefy zieleni, wskazanej na rysunku planu,
- i) powierzchnię nowej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy, nie mniejszą niż:
  - 900 m<sup>2</sup> na terenach 1MN, 4MN,
  - 700 m<sup>2</sup> na terenach 5MN, 6MN, 8MN,
  - 500 m<sup>2</sup> na terenach 2MN, 3MN, 7MN,
  - 50 m<sup>2</sup> na terenie 9MN,

- j) zagospodarowanie terenu 9MN w powiązaniu z terenami zlokalizowanymi poza granicą planu,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 22 pkt 4,
  - l) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków na granicy działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych w głębi działki budowlanej,
  - c) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m,
  - d) urządzeń budowlanych.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) na terenach: 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) na terenie 5MN/U lokalizację zabudowy z uwzględnieniem § 21 pkt 4,
  - c) na terenie 2MN/U lokalizację zabudowy bliźniaczej lub wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
    - 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U,
    - 40% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U,
  - f) wysokość budynku:
    - mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego nie większą niż 10 m,
    - garażowego i gospodarczego nie większą niż 5 m, a w przypadku dachu płaskiego nie większą niż 3,5 m,



- g) dachy strome, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 i 4 oraz z dopuszczeniem zachowania dachów płaskich dla:
- budynków garażowych i gospodarczych,
  - istniejącego budynku usługowego na terenie 4MN/U,
- h) na terenach 5MN/U i 6MN/U lokalizację strefy zieleni, wskazanej na rysunku planu,
- i) powierzchnię nowej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy, nie mniejszą niż:
- 500 m<sup>2</sup> na terenach 1MN/U, 2MN/U, 7MN/U,
  - 1000 m<sup>2</sup> na terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U,
- j) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 22 pkt 4-6,
- k) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków na granicy działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w głębi działki budowlanej,
  - c) lokalizację obiektów handlowych:
    - o powierzchni do 120 m<sup>2</sup> na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U,
    - o powierzchni sprzedaży do 350 m<sup>2</sup> na terenie 4MN/U,
  - d) zachowanie istniejących obiektów handlowych,
  - e) lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m,
  - f) lokalizację urządzeń budowlanych.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
    - 30% działki budowlanej na terenie 1MW,
    - 35% działki budowlanej na terenie 2MW,

- c) powierzchnię zabudowy:
    - nie większą niż 30% działki budowlanej na terenie 1MW,
    - nie większą niż 25% działki budowlanej na terenie 2MW,
  - d) wysokość budynku:
    - mieszkalnego nie większą niż 12 m,
    - garażowego i gospodarczego do 5 m, a w przypadku dachu płaskiego nie większą niż 3,5 m,
  - e) dachy strome, z wyłączeniem budynków istniejących, dla których dopuszcza się w ramach przebudowy i rozbudowy zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 i 4,
  - f) powierzchnię nowej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy, nie mniejszą niż 950 m<sup>2</sup>,
  - g) lokalizację na terenie 1MW ciągów pieszych lub rowerowych, o szerokości nie mniejszej niż 2 m, o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu,
  - h) lokalizację strefy zieleni na terenie 2MW, wskazanej na rysunku planu,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 pkt 4-6, w strefie parkingu wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c,
  - j) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w głębi działki budowlanej,
  - b) zachowanie i przebudowę istniejącego budynku usługowego na terenie 1MW,
  - c) na terenie 1MW, dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej od strony terenu 1KD Z, lokalizację naziemnych stanowisk postojowych poza strefą parkingu wskazaną na rysunku planu,
  - d) lokalizację urządzeń budowlanych,
  - e) lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **4U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

- b) lokalizację usług na terenie 3U z uwzględnieniem § 21 pkt 4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
    - 5% powierzchni działki budowlanej na terenach 1U, 2U, 3U,
    - 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 4U,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
    - 50% powierzchni działki budowlanej na terenie 1U,
    - 40% powierzchni działki budowlanej na terenach 2U, 3U, 4U,
  - e) wysokość budynku nie większą niż 12 m, z uwzględnieniem § 6 pkt 4,
  - f) dachy:
    - dowolne na terenach 1U i 4U,
    - strome na terenach 2U, 3U, z wyłączeniem budynków istniejących, dla których dopuszcza się, w ramach przebudowy i rozbudowy, zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu, z uwzględnieniem § 6 pkt 4,
  - g) powierzchnię nowej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu, nie mniejszą niż:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla terenów 1U, 2U, 3U,
    - 2500 m<sup>2</sup> dla terenu 4U,
  - h) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 22 pkt 4-6,
  - j) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem lit. k,
  - k) zakaz dostępu dla samochodów z terenu 2U do terenu 3KD-Z,
  - l) na terenach 2U i 4U lokalizację strefy zieleni, wskazanej na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) na terenach 2U, 3U:
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m<sup>2</sup>,
    - naziemnych stanowisk postojowych wyłącznie w strefach parkingu wskazanych na rysunku planu,
  - b) na terenie 4U obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) naziemnych stanowisk postojowych na terenach 1U i 4U,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) stacji transformatorowych wbudowanych w budynki usługowe;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych na terenie 1U.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) lokalizację zabudowy w formie hal lub kubaturowych obiektów budowlanych,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość budynku nie większą niż 12 m, z uwzględnieniem § 6 pkt 2,
- f) dachy dowolne, z uwzględnieniem § 6 pkt 2,
- g) powierzchnię nowej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu, nie mniejszą niż:
  - 7000 m<sup>2</sup> na terenach 2U/P, 3U/P,
  - 4500 m<sup>2</sup> na terenie 1U/P,
  - 1500 m<sup>2</sup> na terenie 4U/P,
- h) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej stacji transformatorowej, wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>,
- i) lokalizację strefy zieleni, wskazanej na rysunku planu, na terenach 2U/P, 3U/P, 4U/P,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 pkt 4-6,
- k) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów handlowych na terenach 1U/P, 2U/P, 4U/P o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
- b) lokalizację naziemnych stanowisk postojowych,
- c) lokalizację urządzeń budowlanych,
- d) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych w budynek,
- e) na terenach 1U/P, 2U/P, 4U/P lokalizację stolarni, warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni, zakładów wulkanizacji, garaży,

- f) na terenie 3U/P zachowanie stolarni, warsztatów samochodowych, garaży;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych na terenie 3U/P.

### § 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **UK**, z uwzględnieniem § 6 pkt 1, 2 i 4:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% działki budowlanej,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% działki budowlanej,
- d) wysokość:
  - budynku kościoła nie większą niż 20 m,
  - budynków mieszkalno-administracyjnych nie większą niż 8 m,
  - dzwonnicy nie większą niż 10 m,
- e) dachy strome, z wyłączeniem budynków istniejących, dla których dopuszcza się, w ramach przebudowy i rozbudowy, zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu,
- f) lokalizację strefy zieleni wskazanej na rysunku planu,
- g) powierzchnię nowej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu, nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
- h) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 22 pkt 4 lit. j oraz § 22 pkt 5 lit. g,
- i) dostęp do przyległej drogi publicznej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków mieszkalno-administracyjnych, towarzyszących obiektom kultu religijnego,
- b) lokalizację ogrodzeń,
- c) lokalizację urządzeń budowlanych,
- d) zachowanie miejsc pochówku;

3) zakazuje się lokalizacji stacji transformatorowych.

## § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **ZP**:

1) ustala się:

- a) ochronę istniejących drzew oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% działki budowlanej,
- c) w przypadku lokalizacji budynku usługowego lokalizację stanowisk postojowych:
  - dla samochodów, zgodnie z § 22 pkt 4 lit. j,
  - dla rowerów, zgodnie z § 22 pkt 5 lit. g,
- d) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynku usługowego, zgodnie z § 6 pkt 3 lit. b, w strefie wyznaczonej na rysunku planu:
  - z przeznaczeniem pod funkcję: kultury, gastronomii lub hotelarstwa,
  - o powierzchni zabudowy do 95% powierzchni strefy wyznaczonej na rysunku planu,
  - o wysokości nie większej niż 12 m,
  - o dachu stromym,
- b) ciągów pieszych lub rowerowych,
- c) urządzeń budowlanych,
- d) na granicy terenu ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
- e) naziemnych stanowisk postojowych:
  - dla samochodów, wyłącznie w strefie parkingu w zieleni, wskazanej na rysunku planu,
  - dla rowerów.

## § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZO**, **2ZO**:

1) ustala się:

- a) ochronę istniejących drzew oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,

- b) utrzymanie naturalnego charakteru łąk i pól na terenie 2ZO,
  - c) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na terenie 2ZO ciągów pieszych lub rowerowych, urządzeń turystycznych,
  - b) utrzymanie rolniczego użytkowania terenu 1ZO,
  - c) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów,
  - d) lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **ZC**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budowli i obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem cmentarza,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% terenu,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu,
  - d) lokalizację ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1,5 m,
  - e) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

## § 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1E**, **2E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 4) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych.

## § 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z,
  - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs;
- 3) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją;
- 4) na terenach 1KD-Z, 3KD-Z lokalizację:
  - a) jezdni,
  - b) obustronnych chodników i ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem ich zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową w miejscach ograniczeń terenowych,
  - c) zatok autobusowych w rejonie przystanków, z dopuszczeniem ich niewyznaczenia w miejscach ograniczeń terenowych;
- 5) na terenie 2KD-Z lokalizację:
  - a) dwóch jezdni rozdzielonych terenem UK, chodnika i ścieżki pieszo-rowerowej,
  - b) strefy zieleni, wskazanej na rysunku planu;
- 6) na terenie 1KD-D lokalizację:
  - a) jezdni i chodnika,
  - b) placu do zawracania samochodów,
  - c) rzędu drzew, wskazanego orientacyjnie na rysunku planu;
- 7) na terenie 2KD-D lokalizację jezdni i obustronnych chodników;
- 8) na terenie 3KD-D lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 9) na terenie 1KD-Dxs lokalizację:
  - a) pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
  - b) placu do zawracania samochodów;
- 10) na terenie 2KD-Dxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m.



## § 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami: **KDW, 1KDW<sub>xs</sub>, 2KDW<sub>xs</sub>, 3KDW<sub>xs</sub>, 4KDW<sub>xs</sub>, 5KDW<sub>xs</sub>, 6KDW<sub>xs</sub>, 7KDW<sub>xs</sub>, 8KDW<sub>xs</sub>, 9KDW<sub>xs</sub>** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m i jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
- 3) na terenach 1KDW<sub>xs</sub>, 2KDW<sub>xs</sub>, 3KDW<sub>xs</sub>, 4KDW<sub>xs</sub>, 5KDW<sub>xs</sub>, 6KDW<sub>xs</sub>, 7KDW<sub>xs</sub>, 8KDW<sub>xs</sub>, 9KDW<sub>xs</sub> lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z dopuszczeniem jej zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) na terenach 8KDW<sub>xs</sub> i 9KDW<sub>xs</sub>, lokalizację placu do zawracania samochodów, o parametrach jak dla dróg publicznych.

## § 20

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, ustala się:

- 1) dla terenów MN:
  - a) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 12 m,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi w zakresie 75° - 105°;
- 2) dla terenów MW:
  - a) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 20 m,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi w zakresie 75° - 105°;
- 3) dla terenów MN/U:
  - a) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 12 m,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi w zakresie 75° - 105°;
- 4) dla terenów U:
  - a) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 16 m,

- b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi w zakresie  $75^{\circ}$  -  $105^{\circ}$ ;
- 5) dla terenów U/P:
- a) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 20 m,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi w zakresie  $75^{\circ}$  -  $105^{\circ}$ .

## § 21

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z lokalizacji głównego zbiornika wód podziemnych – Doliny Kopalnej Wielkopolskiej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru ograniczonego zainwestowania od stacji radarowej w Babkach (gm. Mosina), obejmującego teren całego planu;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu urządzeń melioracyjnych oraz tras podziemnych sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności:
  - a) wojskowej teletechnicznej linii kablowej, wskazanej na rysunku planu na terenach 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-D,
  - b) strefy bezpiecznej eksploatacji nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowej teletechnicznej linii kablowej, wskazanej na rysunku planu,
  - c) przebiegu istniejącego kolektora deszczowego, wskazanego na rysunku planu na terenach 2KD-Z, 2KD-D, KDW;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z sąsiedztwa cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w otoczeniu lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, wynikających z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa obszaru w zakresie oddziaływania i skutków awarii przemysłowych dla pozostałych terenów.

## § 22

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych, chodników, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego oraz elementów przeciwhałasowych;
- 3) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
  - b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,
  - c) na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach: 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - h) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. j,

- i) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych, zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - j) jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach UK, ZP,
  - k) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-i: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach: 15 stanowisk postojowych,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 15 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
  - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-f: 15 stanowisk postojowych;
- 6) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, lub składowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4 i 5.

## § 23

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

- 1) ustala się:
  - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
  - b) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem lokalizacji ujęć dla potrzeb gospodarczych;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie:

- a) sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej,
- b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

#### **§ 24**

Dla obszaru objętego planem określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

#### **§ 25**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

#### **§ 26**

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