

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA POZNANIA

z dniar.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Gościnniej” 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 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Gościnniej” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „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. Granice 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: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Gościnniej” 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 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) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem **K**;
- 5) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 7) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KDWxr**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - wysunięcia przed linię zabudowy części budynku znajdujących się na wysokości powyżej 3 m od poziomu terenu, takich jak balkony lub wykusze, o nie więcej niż 1,5 m,
 - wysunięcia schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed linię zabudowy, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej szerokości ściany budynku,

- wycofania nie więcej niż 25% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - dla działek narożnych z wyznaczonymi na rysunku planu dwiema obowiązującymi liniami zabudowy, lokalizacji budynku zgodnie z jedną linią obowiązującą,
 - lokalizacji budynków pomocniczych w głębi działki budowlanej,
 - zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
- b) lokalizację stref ogrodów, wskazanych na rysunku planu,
- c) pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety barw czerwonej lub brązowej;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach: różu, fioleto, zieleni lub niebieskiego;
- 3) dopuszcza się:
- a) w przypadku przebudowy budynków lub zmiany sposobu użytkowania lokali w budynkach mieszkalnych, dopuszczenie zachowania istniejącej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub budynku oraz istniejącej intensywności zabudowy,
 - b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii i kolorystyki dachu,
 - c) dowolną geometrię dachu dla przekrycia: wykuszy, ganków lub lukarn,
 - d) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - e) lokalizację tablic informacyjnych,
 - f) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) w strefie rowu melioracji wodnych wskazanej na rysunku planu, na terenach: **2MN**, **5MN** i **US** zachowanie rowu jako otwartego, a na terenie **2KDW** lokalizację przepustu gwarantującego zachowanie ciągłości rowu;

- 3) na terenach **MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **MN** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej lub na terenie **US**, w przypadku lokalizacji na nim zbiornika retencyjnego;
- 5) na terenach: **KDW**, **KDW_{xr}**, **E** i **K** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **KD-D** do sieci kanalizacji deszczowej lub do rowu, w tym zlokalizowanego w ul. Gościnniej poza planem;
- 7) na terenie **US** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 8) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** i **7MN** ustala się:

- 1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;
- 2) zabudowę:
 - a) wolno stojącą na terenach: **2MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN** i **7MN**,
 - b) bliźniaczą na terenie **1MN**,
 - c) wolno stojącą albo bliźniaczą na terenie **5MN**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 4) we wskazanych na rysunku planu strefach ogrodów zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
 - a) dla budynków wolno stojących nie więcej niż 250 m²,
 - b) dla jednego segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej nie więcej niż 130 m²,
 - c) dla budynku pomocniczego nie większą niż 50 m²;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m, z uwzględnieniem pkt 8,
 - b) dla budynków pomocniczych do 4 m;
- 8) jednakową linię gzymsu dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 9) intensywność zabudowy działek budowlanych:
- a) o powierzchni nie większej niż 1000 m² – od 0,15 do 0,9,
 - b) o powierzchni od 1000 m² do 2000 m² – od 0,1 do 0,9,
 - c) o powierzchni większej niż 2000 m² – od 0,07 do 0,9;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) na terenach: **1MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN** i **7MN** nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) na terenie **2MN** nie mniejszą niż 1200 m²,
 - c) na terenie **5MN**:
 - dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych:
- a) od 25° do 35°, z dopuszczeniem nachylenia do 12° dla budynków pomocniczych,
 - b) jednakowy dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 12) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej sytuowanie głównej kalenicy równoległe do linii rozgraniczającej drogi, od której zlokalizowana jest elewacja z głównym wejściem do budynku;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2;
- 14) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 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.

§ 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) placów zabaw,

- c) urządzeń wodnych, w szczególności zbiornika retencyjnego,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
 - 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
 - 4) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy do 2 m;
- 5) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 6) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację podziemnej przepompowni ścieków;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni terenu;
- 4) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania zlokalizowanej poza granicami planu części pasa drogowego ul. Gościnniej;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** i **KDW_{xr}** ustala się:

- 1) na terenach: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m oraz co najmniej jednostronnych chodników o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z dopuszczeniem zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z zastrzeżeniem §14 pkt 3;
- 2) na terenie **KDWxr** lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2 m i ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 2 m z możliwością zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 3) na terenie **KDWxr** zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 12

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**:
 - a) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², a w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 80⁰ do 110⁰;
- 2) dla terenu **2MN**:
 - a) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 80⁰ do 110⁰.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach: **KD-D, KDW, KDWxr, K i US** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla terenów **2MN i 7MN** zakaz dostępu dla samochodów do terenu **KDWxr**;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

§ 14

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni lub pieszo-jezdni;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) na terenach dróg stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów;
- 6) dopuszczenie na terenach dróg lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

§ 15

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 18

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