

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Polan” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Polan” 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 „Osiedle Polan” 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 niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 2) 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;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

## § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW i 7MW**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP i 2ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW i 2KDW**.

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację wskazanych na rysunku planu:
  - a) stref zieleni osiedlowej,
  - b) ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) wolno stojących naziemnych garaży jedno- lub wielostanowiskowych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z urządzeniem imprez okolicznościowych oraz stróżówek na terenach dróg wewnętrznych,
  - c) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
  - d) dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów w strefach zieleni osiedlowej, wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu,
  - b) lokalizację: placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej,
  - c) lokalizację tablic informacyjnych,

- d) zachowanie lub przebudowę istniejących budynków o wysokości lub liczbie kondygnacji innej niż ustalona w planie,
- e) w przypadku przebudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania lokalu, zachowanie istniejącej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej,
- f) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku, zachowanie istniejącej geometrii dachu.

## § 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) na terenach: **1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 1KDW i 2KDW** zachowanie drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze objętym planem;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW i 7MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) w przypadku lokalizacji:
    - szkół, przedszkoli lub żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
    - szpitali jak dla terenów szpitali w miastach;
- 4) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 5) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na dachach budynków ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

## § 6

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:

- a) wysunięcia poza te linie, w granicach terenu:
    - części budynków, takich jak: tarasy, balkony, schody, pochylnie lub windy,
    - garaży podziemnych,
    - obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) zachowania lub przebudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie:
- a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
  - b) lokalizacji usług w kondygnacji parteru lub kondygnacji podziemnej,
  - c) zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
  - d) lokalizacji garaży w kondygnacjach podziemnych;
- 3) na terenie **3MW** szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejszą niż 30 m i nie większą niż 68 m;
- 4) powierzchnię zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
- a) na terenach **3MW** i **6MW** nie większą niż 38% powierzchni działki budowlanej;
  - b) na terenach: **1MW**, **2MW**, **4MW** i **5MW** nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) na terenie **7MW** nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych – 5 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 17 m,
  - b) dla budynków infrastruktury technicznej – nie większą niż 2 m;
- 7) intensywność zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
- a) na terenie **3MW** od 0,5 do 3,9,
  - b) na terenach: **1MW**, **2MW**, **4MW** i **5MW** od 0,5 do 2,5,
  - c) na terenie **6MW** od 0,5 do 2,9,
  - d) na terenie **7MW** od 0,5 do 2,0;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 9) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicą planu, poprzez drogi wewnętrzne.

## § 7

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie, w granicach terenu:
  - a) części budynków, takich jak: tarasy, balkony, schody, pochylnie lub windy,
  - b) garaży podziemnych,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,6;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 8) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu, poprzez drogi wewnętrzne.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację parku lub zieleni osiedlowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z organizacją parku;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 65% powierzchni danego terenu;
- 4) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów;
- 5) zakaz lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni oraz chodników, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnie;
- 3) dopuszczenie:

- a) stanowisk postojowych, przy czym w strefie parkingu w zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, lokalizację naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów wyłącznie jako grup od 2 do 8 stanowisk, gdzie każda grupa rozdzielona jest nie mniej niż 20 m<sup>2</sup> powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami lub krzewami o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m,
- b) lokalizacji stróżówek o powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 3 m.

## § 10

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków:
  - a) na terenach **1ZP** i **2ZP**,
  - b) na terenach dróg wewnętrznych, z wyłączeniem stróżówek;
- 2) dla terenów **1KDW** i **2KDW** powiązanie z jezdniami dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu, ograniczone do istniejących zjazdów;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącego kolektora deszczowego, wskazanego na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny;
- 5) w strefie wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz umieszczonych na nich urządzeń, w tym: anten, reklam, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wynikających z położenia obszaru planu w rejonie lotniska Poznań-Ławica.

## § 11

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) na terenach dróg wewnętrznych oraz dla wyznaczonych w planie ciągów, szerokość:
  - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
  - c) ciągów rowerowych nie mniejszą niż 2 m,
  - d) ciągów pieszo-rowerowych nie mniejszą niż 4,5 m,

- e) chodników nie mniejszą niż 2 m;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 2:
- a) w przypadku istniejących dróg i ciągów niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 2,
  - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
  - c) dla jezdni i pieszo-jezdni, ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 4) na terenach **1KDW** i **2KDW** stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów;
- 5) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;
- 6) dopuszczenie na terenach **1KDW** i **2KDW** lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, z uwzględnieniem pkt 9, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowego,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 45 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 25 stanowisk postojowych,
  - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,
  - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,
  - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 10 stanowisk postojowych,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,
  - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,
  - k) na każde 10 łóżek w hotelach: 5 stanowisk postojowych,
  - l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,

- m) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych:  
6 stanowisk postojowych,
  - n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,
  - o) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,
  - p) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-o:  
25 stanowisk postojowych;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, z uwzględnieniem pkt 9, stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 5 stanowisk,
  - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
  - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
  - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,
  - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,
  - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
  - k) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
  - l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych:  
15 stanowisk,
  - m) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych:  
50 stanowisk,
  - n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
  - o) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,
  - p) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-o:  
6 stanowisk;



- 9) dla terenów: **1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW i 7MW** dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych lub dla rowerów na przyległych terenach **1KDW** lub **2KDW**;
- 10) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 11) co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 12) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 13) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 7-9.

## **§ 12**

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, w tym monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 13**

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%.

## **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## **§ 15**

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