

UCHWAŁA NR XXXVIII/643/VII/2016

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 22 listopada 2016r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu - część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu część A, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.).
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu – część A;
 - 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

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek bądź część budynku, wyróżniające się z otoczenia formą i wysokością, podkreślające kompozycję urbanistyczną i ułatwiające orientację w terenie;
- 2) **jezdni dodatkowej** – należy przez to rozumieć jezdnię lokalizowaną w pasie drogowym, prowadzącą ruch dojazdowy do jezdni głównych i terenów przyległych;
- 3) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym na działce, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U i 3U**;
- 2) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1UC/U, 2UC/U i 3UC/U**;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-G, 1KD-L, 2KD-L, KD-Dxs**;

4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW** i **2KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) na terenie **1U** lokalizację dominanty przestrzennej, w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wykształcenie przestrzeni w ciągu komunikacyjnym łączącym miejsca postojowe z wejściem głównym:
 - a) z priorytetem dla pieszych,
 - b) z obiektami małej architektury,
 - c) z zielenią;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i przestrzeni, o których mowa w pkt 2,
 - b) elewacji gospodarczych i obsługi dostaw od strony przestrzeni, o których mowa w pkt 2,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4 lit. e,
 - d) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych na elewacjach budynków o powierzchni urządzenia nieprzekraczającej 15% powierzchni każdej elewacji,
 - e) szyldów, tablic reklamowych i urządzeń z wykorzystaniem ekranów plazmowych typu led lub typu LCD,
 - f) wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych,
 - g) nowych miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e:
 - sytuowanych na budynkach,
 - w formie masztów flagowych,
 - w formie wolno stojących pylonów o wysokości nie większej niż 15,0 m,
 - w formie wolno stojących pylonów o wysokości nie większej niż 40,0 m, w ilości nie większej niż jeden na każdym z terenów **U** lub dwa na każdym z terenów **1UC/U** i **2UC/U** oraz trzy na terenie **3UC/U**,

- b) tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. e,
- c) budynków przy granicy działki budowlanej na terenach **1U**, **2U** i **3U**,
- d) obiektów małej architektury,
- e) tymczasowych obiektów:
 - z przekryciem namiotowym przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia ich budowy,
 - w przestrzeniach, o których mowa w pkt 2.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów terenu;
- 2) dla budynków z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego stosowanie rozwiązań wynikających z zasad akustyki budowlanej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej, a w przypadku dróg na terenie;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

W zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się spójne zagospodarowanie elementów, takich jak nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury, w granicach poszczególnych terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 7

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **3U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym linie zabudowy nie dotyczą takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne;

- 2) zakaz lokalizacji usług oświaty, domów opieki społecznej i szpitali;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej:
 - a) do 20,0 m,
 - b) na terenie **1U** do 25,0 m, w strefie lokalizacji dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych z uwzględnieniem § 10 pkt 10;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działki pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) na terenach **1U** i **2U** – 1 000 m²,
 - b) na terenie **3U** – 2 400 m²;
- 9) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej dopuszczenie wydzielenia działki o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem, że dostęp dla samochodów ogranicza się do terenów dróg wyznaczonych w granicach planu, z wyłączeniem terenu **KD-G**;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 12-14.

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UC/U**, **2UC/U** i **3UC/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych a liniami zabudowy dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m²,
- 3) zakaz lokalizacji usług oświaty, domów opieki społecznej i szpitali;
- 4) w przypadku lokalizacji na działce budowlanej obiektu handlowego jego powierzchnię sprzedaży nie większą niż 20 000 m²;

- 5) na terenach **2UC/U** i **3UC/U** lokalizację przynajmniej jednej ze ścian budynku na długości 60% jej elewacji, równoległe do linii zabudowy od strony terenu **1KD-L**, w przypadku sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu **1KD-L**;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 70%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%, w tym lokalizację rzędu drzew na terenach **2UC/U**, **3UC/U**, w miejscach wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem lokalizacji zjazdów i infrastruktury technicznej,
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) do 15,0 m dla budynków,
 - b) do 49,0 m dla budowli;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg wewnętrznych z uwzględnieniem § 10 pkt 3 lit. e i pkt 9,
 - b) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych z uwzględnieniem § 10 pkt 10;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, nie mniejszą niż 5 000 m²;
- 12) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej dopuszczenie wydzielenia działki o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem, że:
 - a) dla terenów **2UC/U** i **3UC/U** dostęp dla samochodów ogranicza się do terenów dróg wyznaczonych w granicach planu,
 - b) dla terenu **1UC/U** dostęp dla samochodów do dróg poza granicami planu ogranicza się do jezdni dodatkowych;
- 14) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 12-14.

§ 9

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, z wyłączeniem kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe;

- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanej na rysunku planu.

§ 10

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) klasy dróg publicznych:
 - a) dla terenu **KD-G** - główna,
 - b) dla terenów **1KD-L**, **2KD-L** - lokalna,
 - c) dla terenu **KD-Dxs** - dojazdowa;
- 3) lokalizację w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu **KD-G**: elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu,
 - b) terenu **1KD-L**: jezdni i ścieżki pieszo-rowerowej z dopuszczeniem jej zamiany na co najmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - c) terenu **2KD-L**: jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika z dopuszczeniem jego zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
 - d) terenu **KD-Dxs**: pieszo-jezdni z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik,
 - e) terenów **1KDW**, **2KDW** i innych dopuszczonych planem dróg wewnętrznych: jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenach dróg publicznych;
- 5) na terenie **1KD-L** dopuszczenie rezygnacji z lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej lub chodnika i ścieżki rowerowej, w przypadku gdy równoległe do drogi w jej bezpośrednim sąsiedztwie na terenach **1UC/U**, **2UC/U**, **3UC/U** zostanie zlokalizowany ogólnodostępny ciąg odpowiednio: pieszo-rowerowy lub pieszy i rowerowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym elementów związanych z prowadzeniem transportu zbiorowego;
- 7) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z klasyfikacją;
- 8) dla terenu **KD-Dxs** szerokość pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5,0 m;

- 9) dla terenów **1KDW** i **2KDW** oraz innych dopuszczonych planem dróg wewnętrznych:
- a) szerokość jezdni nie mniejszą niż 5,0 m,
 - b) szerokość chodnika nie mniejszą niż 1,5 m;
- 10) szerokość dopuszczonych planem ciągów:
- a) pieszych nie mniejszą niż 1,5 m,
 - b) rowerowych nie mniejszą niż 2,0 m,
 - c) pieszo-rowerowych nie mniejszą niż 3,0 m;
- 11) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 12) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) 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,
 - e) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w pkt a-f: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 15 stanowisk postojowych,

- c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w pkt a-e: 15 stanowisk postojowych;
- 14) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt. 12-13, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. b.

§ 11

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci.

§ 12

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 14

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