

## **UCHWAŁA NR XLI/696/VII/2017**

### **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 24 stycznia 2017r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część B w Poznaniu.**

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) uchwala się, co następuje:

#### **§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część B 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. Granicę 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 „Jeżyce – Północ” część B 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

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) artykulacji elewacji – należy przez to rozumieć kompozycję oraz podziały elewacji, takie jak: rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych, ryzality, pilastry, wykusze, gzymsy, portale;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) miejscu rekreacji – należy przez to rozumieć obszar ze zorganizowanymi miejscami wypoczynku, placem zabaw oraz zielenią;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 5) ogródku gastronomicznym – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, z dopuszczeniem zadaszenia w formie markiz lub parasoli, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 6) pasażu usługowym – należy przez to rozumieć ciąg pieszy z zabudową usługową po obu jego stronach, przeprowadzony przez wnętrze kwartału zabudowy lub przez budynek;
- 7) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) przedogródkach – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane zielenią, z dopuszczeniem lokalizacji ogródków gastronomicznych oraz dojść i dojazdów do budynków;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

- 12) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 13) willi miejskiej – należy przez to rozumieć budynek w zabudowie wolno stojącej, z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwunastoma lokalami mieszkalnymi w budynku;
- 14) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć układ zabudowy, gdzie ściany boczne budynku lokalizowane są na granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i nie posiadają otworów okiennych i drzwiowych.

### § 3

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

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U,
- c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U i 6MW/U,
- d) usługowej oświaty, oznaczone symbolami 1UO, 2UO i 3UO,
- e) usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;

2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;

3) tereny dróg:

- a) publicznych, oznaczone symbolami KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D,
- b) wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, KDWxs i KDWx;

4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1E i 2E.

### § 4

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację zgodnie z rysunkiem planu przedogródków, w strefach lokalizacji przedogródków, a w przypadku wycofania ściany budynku od wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, nakaz rozszerzenia pasa przedogródków do ściany budynku,
- b) lokalizację zgodnie z rysunkiem planu lokali handlowych lub usługowych, w parterach budynków usytuowanych w pierzejach handlowo-usługowych, z dopuszczeniem ich lokalizacji w pozostałych kondygnacjach,
- c) zachowanie charakteru zabudowy, w tym artykulacji elewacji oraz kształtu dachów na terenach 3MW/U i 4MW/U;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
  - ogródków gastronomicznych na terenach zabudowy,
  - portierni na terenie 4MW/U,
  - wiat na terenie 2MN/U,
- b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem wskazanych na rysunku planu oraz sieci trakcyjnej,
- c) klimatyzatorów, wentylatorów, kolektorów słonecznych, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej na elewacjach budynków chronionych planem, z wyjątkiem terenu 1UO,
- d) budynków na terenach dróg, z wyjątkiem kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe,
- e) schodów i pochylni na terenach dróg, obsługujących tereny położone poza terenami dróg,
- f) garaży wielopoziomowych w miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako pierzeje handlowo-usługowe, z wyjątkiem garaży w kondygnacjach podziemnych;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych dla urządzeń sportowych na terenach: 1UO, 2UO i 3UO,
- b) obiektów małej architektury, pomników, bram przejazdowych, przedogródków, ciągów pieszych oraz pierzei handlowo-usługowych, w miejscach innych niż wskazane na rysunku planu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
- d) wiat na przystankach komunikacji zbiorowej,
- e) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,

- f) urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
- g) pasaży usługowych.

2. W zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń:

1) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:

- a) z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) na terenach dróg, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,50 m, dla zabezpieczenia miejsc rekreacji lub placów zabaw,
- b) w strefach lokalizacji przedogródków wskazanych na rysunku planu, z wyjątkiem terenu IUO, lokalizację ażurowych ogrodzeń:
  - o wysokości nie większej niż 0,8 m,
  - lokalizowanych na podmurówce o wysokości nie większej niż 0,4 m,
  - akcentujących wejścia do budynków,
- c) lokalizację ogrodzeń ażurowych do wysokości nie większej niż 1,8 m na terenach zabudowy, z uwzględnieniem lit. a, b,
- d) lokalizację ogrodzeń z siatki dla zabezpieczenia urządzeń sportowych na terenach UO.

3. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych:

- a) w wiatach przystankowych na terenach dróg,
- b) stanowiących ofertę gastronomiczną, sytuowaną przy wejściu do lokalu gastronomicznego, w formie gabloty o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem podświetlanych kasetonów.

4. W zakresie zasad lokalizacji szyldów:

1) zakazuje się lokalizacji szyldów:

- a) z wykorzystaniem: ekranów plazmowych lub typu LED, wyświetlających ruchome obrazy,
- b) sytuowanych prostopadle do ściany budynku, w formie podświetlanych kasetonów, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d;

2) dopuszcza się lokalizację szyldów:

- a) na budynku, równoległe do ściany, w formie tablic szklanych, metalowych lub drewnianych;

- sytuowanych przy wejściu do budynku między parapetem okna parteru a górną krawędzią drzwi, w miejscach nieprzesłaniających detali architektonicznych budynków,
  - o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż  $0,5 \text{ m}^2$ ,
  - b) na budynku, równoległe do ściany, w formie metalowych lub szklanych odrębnych liter lub znaków:
    - w miejscach nieprzesłaniających otworów okiennych i detali architektonicznych,
    - o wielkości boku każdego z elementów nie większej niż 45 cm,
  - c) prostopadłe do ściany budynku, w formie ażurowych elementów metalowych lub drewnianych:
    - sytuowanych na tej samej wysokości, w przedziale od 2,50 m do 4,0 m nad poziomem terenu, w odległości od siebie nie mniejszej niż 2,0 m,
    - wysuniętych od lica ściany o nie więcej niż 0,8 m,
    - o powierzchni nie większej niż  $0,5 \text{ m}^2$  mierzonej po obrysie zewnętrznym,
  - d) w formie podświetlanych kasetonów lub neonów dla znaków identyfikujących:
    - aptekę, w formie równoramiennego krzyża, o powierzchni nie większej niż  $0,5 \text{ m}^2$ ,
    - obiekty użyteczności publicznej.
5. W zakresie zasad lokalizacji tablic informacyjnych i słupów ogłoszeniowych dopuszcza się lokalizację:
- 1) tablic informacyjnych;
  - 2) słupów ogłoszeniowych wyłącznie na terenach dróg i zieleni urządzonej:
    - a) o wysokości nie większej niż 5,0 m,
    - b) o proporcji podstawy do wysokości 1:3,
    - c) składających się z trzech wyodrębnionych części: cokolu, części ekspozycyjnej i daszku, z dopuszczeniem zakończenia detalem, np. zegarem.

## § 5

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się:
    - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia,
    - b) ochronę istniejących rzędów drzew na terenach dróg,

- c) ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń na danym terenie,
- d) lokalizację drzew w wyznaczonych na rysunku planu miejscach orientacyjnej lokalizacji rzędów drzew,
- e) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- f) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - zagospodarowanie w granicach działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z uwzględnieniem tiret drugie i trzecie,
  - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z terenów dróg,
  - na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, KDWxs i KDWx dopuszczenie zagospodarowania na terenie;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- b) stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację drzew w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu,
- b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:

- 1) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego.

## § 6

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

- 1) na terenie całego obszaru planu ochronę fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A239 z dnia 6.10.1982 r.;
- 2) zachowanie budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem utrzymania:
  - a) artykulacji elewacji,
  - b) formy dachu,
  - c) detali architektonicznych.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia, w obrębie poszczególnych terenów dróg.

## § 8

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy szeregowej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-b,
  - b) lokalizację garażu wbudowanego w budynek mieszkalny,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%,
  - d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%,
  - e) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 9,0 m,
  - f) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,5,
  - g) dachy płaskie,
  - h) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów,



- i) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne,
  - j) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 pkt 4 lit. b;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) wycofanie nie więcej niż 20% długości elewacji budynku, o nie więcej niż 1,0 m,
  - c) lokalizację budynku gospodarczego na działce budowlanej:
    - o powierzchni zabudowy nie większej niż 20,0 m<sup>2</sup>,
    - o wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - d) lokalizację garażu na działce budowlanej:
    - o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m<sup>2</sup>,
    - o wysokości nie większej niż 4,0 m.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-d,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%,
  - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
    - 50% na terenie 1MN/U,
    - 60% na terenie 2MN/U,
  - d) wysokość budynków nie większą niż 11,0 m,
  - e) jednakową wysokość budynków bliźniaczych,
  - f) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,85,
  - g) dowolną geometrię dachów,

- h) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej lokalizację budynków o tych samych parametrach zabudowy, tj.: wysokości, geometrii dachu oraz takich samych materiałach budowlanych i detalach architektonicznych,
- i) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
- j) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z zakazem dostępu dla samochodów do ulicy S. Żeromskiego, położonej poza granicą planu,
- k) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 pkt 4-6;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) wolno stojących obiektów handlowych,
- b) wolno stojących stacji transformatorowych,
- c) stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych;

3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, o nie więcej niż 1,5 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą,
- b) cofnięcie nie więcej niż 20% długości elewacji budynku, o nie więcej niż 1,0 m,
- c) na terenie 2MN/U, w granicach terenu, wysunięcie przed linię zabudowy wyłącznie pierwszej kondygnacji budynku na szerokości elewacji nie większej niż 7,0 m, z wyjątkiem budynków chronionych planem,
- d) lokalizację zabudowy na granicy działek budowlanych,
- e) lokalizację budynku gospodarczego na działce budowlanej:
  - o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m<sup>2</sup>,
  - o wysokości nie większej niż 4,5 m,
- f) lokalizację garażu wolno stojącego na działce budowlanej:
  - o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - o wysokości nie większej niż 4,5 m,
- g) lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki usługowe w kondygnacji parteru.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U i 6MW/U, z zastrzeżeniem § 6:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-e,
- b) zabudowę typu willa miejska na terenach: 1MW/U i 2MW/U,
- c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy zwartej na terenie 3MW/U, od strony leżącej poza granicą planu ul. H. Dąbrowskiego,
- d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż:
  - 1% na terenie 3MW/U, z uwzględnieniem lit. e tiret trzecie,
  - 15% na terenach 4MW/U, 5MW/U i 6MW/U,
  - 20% na terenie 1MW/U,
  - 30% na terenie 2MW/U,
- e) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - 40% na terenie 2MW/U,
  - 60% na terenach 1MW/U i 4MW/U,
  - 70% na terenach 5MW/U i 6MW/U,
  - 90% na terenie 3MW/U, z dopuszczeniem 100% zabudowy dla działki zlokalizowanej u zbiegu znajdujących się poza granicą planu ulic: S. Żeromskiego i H. Dąbrowskiego,
- f) wysokość budynków nie większą niż:
  - 12,0 m na terenie 1MW/U,
  - 14,5 m na terenie 2MW/U, z dopuszczeniem przewyższenia do 16,0 m wyłącznie dla budynków zlokalizowanych od strony ulicy S. Żeromskiego,
  - 16,0 m na terenach 5MW/U i 6MW/U,
  - 19,0 m na terenach 3MW/U i 4MW/U,
- g) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 2,5 na terenie 1MW/U,
  - nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 2,0 na terenie 2MW/U, a dla działek zlokalizowanych od strony ulicy S. Żeromskiego nie większą niż 2,4,
  - nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 3,6 na terenie 4MW/U,

- nie mniejszą niż 3,5 i nie większą niż 5,0 na terenie 3MW/U,
- nie mniejszą niż 1,4 i nie większą niż 4,0 na terenach 5MW/U i 6MW/U,

h) dachy:

- płaskie na terenach 1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U i 6MW/U, z uwzględnieniem turet drugie,
- dowolne na terenie 2MW/U oraz dla budynku portierni na terenie 4MW/U,

i) na terenie 4MW/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, lokalizację miejsca rekreacji o powierzchni nie mniejszej niż 3% powierzchni działki budowlanej,

j) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów,

k) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu lub dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem lit. l-o,

l) na terenie 3MW/U zakaz dostępu dla samochodów do ulic: S. Żeromskiego i H. Dąbrowskiego, znajdujących się poza granicą planu, oraz do terenu KDWx,

m) na terenie 2MW/U zakaz dostępu dla samochodów do ulicy S. Żeromskiego, znajdującej się poza granicą planu,

n) na terenach 4MW/U i 5MW/U zakaz dostępu dla samochodów do terenu KDWx,

o) dostęp dla terenu 2E do dróg publicznych, poprzez teren 3MW/U, z zakazem dostępu dla samochodów do terenu KDWx,

p) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 pkt 4-6;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) wolno stojących jednokondygnacyjnych obiektów usługowych,
- b) stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych,
- c) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych,
- d) wolno stojących stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, o nie więcej niż 2,0 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 2 lit. e,
- b) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m nad poziomem terenu, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, o nie

- więcej niż 2,0 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą terenów dróg,
- c) wycofanie nie więcej niż 20% długości ściany budynku, o nie więcej niż 1,0 m, od obowiązującej linii zabudowy,
  - d) lokalizację garaży podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy w granicach terenu,
  - e) na terenach 5MW/U i 6MW/U lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej,
  - f) lokalizację portierni na terenie 4MW/U poza wyznaczoną linią zabudowy:
    - o powierzchni zabudowy nie większej niż 10,0 m<sup>2</sup>,
    - o wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - g) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - h) lokalizację zabudowy na granicy z terenami U,
  - i) lokalizację lokali usługowych, w tym handlowych, w parterach budynków mieszkalnych, poza wskazanymi na rysunku planu pierzejami handlowo-usługowymi.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1UO, 2UO i 3UO, z zastrzeżeniem § 6:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. c-d;
- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - 40% na terenie 2UO,
  - 25% na terenach 1UO i 3UO,
- c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - 25% na terenie 2UO,
  - 40% na terenie 1UO,
  - 60% na terenie 3UO,
- d) wysokość budynków usługowych nie większą niż, z zastrzeżeniem lit. e:
  - 12,0 m na terenie 2UO,

- 18,0 m na terenie 1UO,
  - 16,0 m na terenie 3UO,
  - e) wysokość hal sportowych nie większą niż 20,0 m,
  - f) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 1,0,
  - g) dowolną geometrię dachów,
  - h) jednorodny charakter budynków na terenie, w zakresie zastosowania detali architektonicznych oraz kolorystyki, z wyłączeniem obiektów sportowych,
  - i) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
  - j) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem lit. k-l:
  - k) dla terenu 3UO zakaz dostępu dla samochodów do ulicy S. Żeromskiego, położonej poza granicą planu,
  - l) dla terenu 2UO zakaz dostępu dla samochodów do terenu KDWx,
  - m) zapewnienie naziemnych stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 pkt 4-6;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - b) na terenie 1UO zachowanie budynku o funkcji handlowej:
    - o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - c) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, o nie więcej niż 2,0 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą,
  - d) lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek w kondygnacji parteru.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U, z zastrzeżeniem § 6:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-d,
- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - 22% na terenie 1U,
  - 15% na terenie 2U,
- c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - 60% na terenie 1U,
  - 70% na terenie 2U,
- d) wysokość budynków usługowych nie większą niż:
  - 12,0 m na terenie 1U,
  - 16,0 m na terenie 2U,
- e) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 1,85 na terenie 1U,
  - nie mniejszą niż 1,4 i nie większą niż 4,0 na terenie 2U,
- f) dowolną geometrię dachów,
- g) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów,
- h) dostęp do przyległych dróg publicznych,
- i) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 pkt 4-6;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych,
- b) wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych,
- c) wolno stojących stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe oraz zewnętrzne windy, schody i pochylnie, o nie więcej niż 2,0 m,

- b) wycofanie nie więcej niż 30% długości ściany budynku, o nie więcej niż 1,5 m, od obowiązującej linii zabudowy,
- c) lokalizację zabudowy na granicy z terenem 1MW/U,
- d) lokalizację garaży podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy w granicach terenu.

### **§ 13**

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

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 60%,
  - b) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, ograniczony do pojazdów obsługi technicznej,
- 2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

### **§ 14**

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

- 1) lokalizację:
  - a) na terenie 1E tramwajowej podstacji trakcyjnej,
  - b) na terenie 2E stacji transformatorowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
  - a) 15% na terenie 1E,
  - b) 40% na terenie 2E;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 60% na terenie 1E,
  - b) 30% na terenie 2E;
- 4) wysokość nie większą niż 3,6 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) dostęp dla terenów:



- a) 1E do przyległej drogi publicznej lub drogi publicznej poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną,
- b) 2E do dróg publicznych, poprzez teren 3MW/U, z zakazem dostępu dla samochodów do terenu KDWx.

## § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) na terenach KD-L - drogę klasy lokalnej,
  - b) na terenach KD-D - drogę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie KD-L:
  - a) lokalizację:
    - jezdni,
    - obustronnych chodników,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
  - c) dopuszczenie lokalizacji:
    - ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
    - przystanków autobusowych;
- 4) na terenach 1KD-D, 2KD-D i 4KD-D, lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 5) na terenie 3KD-D lokalizację jezdni zakończonej placem do zawracania dla samochodów oraz obustronnych chodników, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

## § 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, KDWxs i KDWx ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację:
  - chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
  - ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
  - jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
  - pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 3) na terenie KDWxs:
  - a) lokalizację pieszo-jezdni zakończonej placem do zawracania samochodów,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów;
- 4) na terenach 1KDW, 2KDW i 3KDW:
  - a) lokalizację:
    - jezdni zakończonej placem do zawracania dla samochodów oraz co najmniej jednostronnego chodnika,
    - co najmniej jednostronnego chodnika,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów;
- 5) na terenie KDWx lokalizację chodnika.

## § 17

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) elementów umożliwiających uspokojenie ruchu na terenach dróg,

- b) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni, cichych nawierzchni jezdni;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,
  - b) 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,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 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 i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 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,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - j) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - k) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - l) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-k: 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 każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych: 20 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów oświatowych: 20 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 5 stanowisk postojowych,
  - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
  - h) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 5 stanowisk postojowych,
  - i) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-h: 15 stanowisk postojowych;
- 6) dla obsługi zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4-5.

## § 18

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

- 1) przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ograniczeń maksymalnej wysokości w rejonie lotniska Poznań- Ławica:
  - a) dla zabudowy do 136 m n.p.m.,
  - b) dla obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten, do 126 m n.p.m.

## § 19

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) w miejscach wskazanych na rysunku planu zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i napowietrznych magistrali ciepłych, z dopuszczeniem ich przełożenia;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących stacji transformatorowych;
- 5) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>.

## § 20

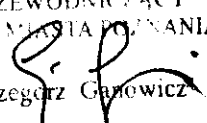
Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## § 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## § 22

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA POZNANIA  
  
Grzegorz Gąsiewicz