

WYPIS (WYCIĄG)

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

(Uchwała Nr XLI/696/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017r.)

**w zakresie terenów 1UO - w celu prawidłowego odczytu ustaleń mpzp należy
odczytywać wraz ze wszystkimi pozostałymi ustaleniami mpzp¹.**

§ 2

Ilekoć 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) ogródka 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) (...),
 - b) (...),
 - c) (...),
 - d) usługowej oświaty, oznaczone symbolami 1UO, 2UO i 3UO,
 - e) (...);
- 2) (...);
- 3) (...);
- 4) (...).

§ 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) (...);

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - ogródków gastronomicznych na terenach zabudowy,
 - (...),
 - (...),
- 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 1UO, 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 wiatkach przystankowych na terenach dróg,
- b) stanowiących ofertę gastronomiczną, sytuowaną przy wejściu do lokalu gastronomicznego, w formie gabloty o powierzchni nie większej niż 0,5 m², 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, równolegle 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, równolegle 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) prostopadle 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: cokołu, 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,
 - (...);

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.

§ 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:
 - (...),
 - 25% na terenach 1UO i 3UO,
 - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - (...),
 - 40% na terenie 1UO,

- (...),
 - d) wysokość budynków usługowych nie większą niż, z zastrzeżeniem lit. e:
 - (...),
 - 18,0 m na terenie 1UO,
 - (...),
 - 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 m², 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) (...),
 - l) (...),
 - 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 m²,
 - 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.

§ 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 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) na każde 1000 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych: 20 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² 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 m² 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 m².

ⁱ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego obowiązującym powszechnie na danym terenie. Mppz składa się z tekstu planu i rysunku planu. Wydanie wypisu i wyrysu z mppz nie jest jednoznaczne z zajęciem przez organ stanowiska w sprawie zakresu ustaleń planu jakie odnoszą się do danego terenu. Plan należy odczytywać w pełnym zakresie treści.