

UCHWAŁA NR/...
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” 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, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” 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;
 - 4) załącznik Nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy albo gospodarczy, albo garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, co najmniej dwuspadowy;
- 4) **klinie zieleni** – należy przez to rozumieć fragment systemu zieleni miasta Poznania, chroniący walory krajobrazowe lasów, łąk, terenów rolniczych i wód, pełniący w strukturze przestrzennej miasta funkcje ekologiczne i klimatyczne;
- 5) **ogródku gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 6) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) **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;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWxs**;
- 6) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **kxr**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kondygnacji podziemnych:
 - na terenie **MN/U**,
 - na terenie **ZD** wyłącznie dla budynku administracyjno-socjalnego, o którym mowa w § 10 pkt 1,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu,
 - e) placów zabaw i urządzeń turystycznych,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) nowych wolno stojących stacji transformatorowych,
 - c) szpitali, hoteli, stacji benzynowych, lakierni, myjni i warsztatów samochodowych,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - wiat,
 - ogródków gastronomicznych zlokalizowanych na terenie **MN/U** oraz w strefach sportowo-rekreacyjnych na terenie **ZL**.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie;
- 3) ochronę walorów krajobrazowych i różnorodności biologicznej terenów współtworzących klin zieleni, poprzez ochronę wód powierzchniowych i naturalnych

zbiorowisk roślinnych oraz wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) zachowanie cieków i rowów jako otwartych, z dopuszczeniem przebudowy i przełożenia, lokalizacji budowli hydrotechnicznych, urządzeń wodnych, przepustów oraz kładek;
- 5) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji:
 - szkół, przedszkoli, żłobków lub klubów malucha – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 8) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 9) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
 - b) stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - c) stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

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

- 1) ochronę wskazanego na rysunku planu Domu Włodarza, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, należącego do Zespołu Folwarcznego – Krzyżowniki, poprzez zachowanie bryły i gabarytów budynku, artykulacji elewacji oraz kształtu i kąta nachylenia połaci dachowych;

- 2) ochronę wskazanego na rysunku planu terenu dawnego cmentarza cholerycznego z XIX w. poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji urządzeń dopuszczonych w § 4 pkt 2 lit. e,
 - b) dopuszczenie lokalizacji krzyża cholerycznego „karawaki”;
- 3) ochronę betonowych podstaw dział baterii przeciwlotniczej, zlokalizowanych w strefie wyznaczonej na rysunku planu, poprzez zakaz:
 - a) ich usuwania lub przenoszenia,
 - b) lokalizacji urządzeń dopuszczonych w § 4 pkt 2 lit. e.

§ 7

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

- 1) na terenach **KDWxs** i **kxr** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lasu;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia.

§ 8

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako wolno stojącego;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 18% działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego nie większą niż 8,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, nie mniejszą niż 500 m²;
- 7) dach stromy;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu.

§ 9

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego, jako wolno stojącego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku pomocniczego;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy dla budynku pomocniczego nie większą niż 50 m²;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, nie mniejszą niż 1 000 m²;
- 8) dachy:
 - a) strome dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - b) płaskie lub strome dla budynków pomocniczych;
- 9) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii;
- 10) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu.

§ 10

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynku administracyjno-socjalnego zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) powierzchnię zabudowy budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 180 m²;
- 3) wysokość budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 5 m;
- 4) dachy płaskie lub strome;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001 i nie większą niż 0,01;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 7) dostęp dla samochodów do dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu poprzez teren **KDWxs** oraz dukt leśny wskazany w sposób orientacyjny na rysunku planu.

§ 11

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

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) lokalizację ciągów pieszo-rowerowych oraz wymaganych planem duktów leśnych, wskazanych w sposób orientacyjny na rysunku planu;
- 3) lokalizację stref sportowo-rekreacyjnych, wyznaczonych na rysunku planu, w których dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z dopuszczeniem adaptacji na:
 - usługi sportu, kultury, zdrowia, gastronomiczne lub związane z prowadzeniem działalności edukacyjnej,
 - usługi biurowe lub administracyjne, przy czym ich łączna powierzchnia całkowita nie może przekraczać 10% powierzchni całkowitej jednego budynku,
 - b) lokalizację plenerowych niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) lokalizację naziemnych miejsc postojowych wyłącznie w formie parkingów w zieleni, na których każda grupa od 2 do 8 naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, przedzielona jest nie mniej niż 20 m² powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami lub krzewami wyższymi niż 1,5 m;

- 4) dopuszczenie lokalizacji duktów leśnych, innych niż wskazane na rysunku planu;
- 5) dostęp dla samochodów do obiektów wymienionych w pkt 2 poprzez dukt leśny wskazany w sposób orientacyjny na rysunku planu.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWxs** ustala się lokalizację pieszo-jezdni.

§ 13

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

- 1) lokalizację publicznego ciągu pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem zamiany na ciąg pieszy i rowerowy;
- 2) lokalizację nawierzchni przepuszczalnej.

§ 14

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

- 1) na terenie drogi wewnętrznej oraz dla wyznaczonego w planie publicznego ciągu pieszo-rowerowego szerokość:
 - a) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5m,
 - b) ciągu pieszo-rowerowego nie mniejszą niż 4,5 m,
 - c) ciągu pieszego nie mniejszą niż 2 m,
 - d) ciągu rowerowego nie mniejszą niż 2 m;
- 2) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań pieszo-jezdni i publicznego ciągu pieszo-rowerowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,

- b) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 45 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 45 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 25 stanowisk postojowych,
 - f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,
 - g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,
 - h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,
 - i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia: 10 stanowisk postojowych,
 - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,
 - k) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,
 - l) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 6 stanowisk postojowych,
 - m) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,
 - n) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,
 - o) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych,
 - p) na każde 1000 m² powierzchni ogrodów działkowych: 1 stanowisko postojowe,
 - r) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a - o: 25 stanowisk postojowych;
- 6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 8 stanowisk,

- d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 5 stanowisk,
 - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² 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: 6 stanowisk,
 - i) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
 - j) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
 - k) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
 - l) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
 - m) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,
 - n) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a - m: 6 stanowisk;
- 7) 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 nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 8) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
- 9) co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 11) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakaz zapewnienia na działce

budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 5 i 6.

§ 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) zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 16

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