

UCHWAŁA NR LXIV/1180/VIII/2022

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 17 maja 2022r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu – część C, 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 C;
 - 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

Ilećroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 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) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 5) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 6) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości powyżej 2 m.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej, lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem UC/U/P;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wykształcenie w ciągu komunikacyjnym, łączącym miejsca postojowe z wejściem głównym, przestrzeni:
 - a) dla ruchu pieszych,

- b) z obiektami małej architektury,
- c) z zielenią wysoką;

2) zakaz lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych i przestrzeni, o których mowa w pkt 1,
- b) wejść i dojazdów do pomieszczeń technicznych i gospodarczych lub wielostanowiskowych miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów, od strony przestrzeni, o których mowa w pkt 1,
- c) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych na elewacjach budynków, o łącznej powierzchni urządzeń nieprzekraczającej 15% powierzchni każdej elewacji,
- d) szyldów, tablic i urządzeń reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych typu LED lub typu LCD,
- e) wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych,
- f) miejsc postojowych dla samochodów w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a linią zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) szyldów:
 - sytuowanych na budynkach,
 - w formie masztów flagowych,
 - w formie wolno stojących pylonów o wysokości nie większej niż 15 m,
 - w formie wolno stojących pylonów o wysokości nie większej niż 40 m, po jednym na każdej działce budowlanej oraz nie więcej niż trzy na terenie UC/U/P,
- b) tablic informacyjnych,
- c) obiektów małej architektury.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów terenu;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 4) dla budynków z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego stosowanie rozwiązań wynikających z zasad akustyki budowlanej.

§ 6

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obrębie poszczególnych terenów dróg publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania m.in. obiektom małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchniom.

§ 7

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed linię zabudowy, w granicach terenu, elementów takich jak schody, pochylnie, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a liniami zabudowy lokalizacji stróżówek, portierni oraz wolno stojących stacji transformatorowych, o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- 2) zakaz lokalizacji szkół, domów opieki społecznej i szpitali oraz domów studenckich;
- 3) w przypadku lokalizacji na działce budowlanej obiektu handlowego jego powierzchnię sprzedaży nie większą niż 20 000 m²;
- 4) w przypadku sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej teren UC/U/P z terenami 1KD-Z i 2KD-Z lokalizację przynajmniej 60% długości jednej ze ścian budynku równoległe do linii zabudowy od strony terenów 1KD-Z i 2KD-Z;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 70%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 7) lokalizację rzędów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;

- 8) wysokość zabudowy nie większą niż:
- a) 16 m dla budynków,
 - b) 20 m dla budowli, z uwzględnieniem § 4 pkt 3 lit. a tiret czwarte oraz § 12 pkt 3;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
- a) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - b) dróg wewnętrznych wyposażonych w jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez dopuszczone planem drogi wewnętrzne.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D** ustala się:

- 1) na terenach 1KD-Z i 2KD-Z lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) dwustronnych chodników na terenie 1KD-Z i co najmniej jednostronnego chodnika na terenie 2KD-Z,
 - c) ścieżki rowerowej;
- 2) na terenie 1KD-D lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) na terenie 2KD-D lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu.

§ 9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenu **UC/U/P**:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 130°.

§ 10

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

- 1) na terenach KD-Z i KD-D zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu: kolektora sanitarnego i kolektorów deszczowych oraz magistrali wodociągowej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenów KD-Z, z wyjątkiem zjazdu na teren UC/U/P na odcinku wskazanym na rysunku planu.

§ 11

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

- 1) dla dróg publicznych:
 - a) KD-Z – drogi klasy zbiorczej,
 - b) KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją;
- 5) na terenach dopuszczonych dróg wewnętrznych szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 5 m,
 - b) chodników nie mniejszą niż 2 m;
- 6) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 4 i 5:
 - a) w przypadku istniejących dróg niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 4,
 - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
 - c) dla jezdni, ze względu na potrzebę uspokojenie ruchu;
- 7) na terenach KD-D i drogach wewnętrznych dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;
- 8) dopuszczenie na terenach dróg lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 45 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 45 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 25 stanowisk postojowych,
 - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² 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 gabinetów w przychodniach zdrowia: 10 stanowisk postojowych,
 - h) na każde 10 łóżek w hotelach: 5 stanowisk postojowych,
 - i) na każde 100 miejsc dydaktycznych na uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,
 - j) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,
 - k) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,
 - l) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach magazynowych lub na placach składowych: 5 stanowisk postojowych,
 - m) na każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 32 stanowiska postojowe,
 - n) na każde 1000 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-m: 25 stanowisk postojowych;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych 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 gabinetów w przychodniach zdrowia: 6 stanowisk,
 - h) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
 - i) na każde 100 miejsc dydaktycznych na uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
 - j) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
 - k) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,
 - l) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach magazynowych lub na placach składowych: 1 stanowisko,
 - m) na każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 10 stanowisk,
 - n) na każde 1000 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-m: 6 stanowisk;
- 11) 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;
- 12) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
- 13) co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 14) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 15) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 9 i 10.

§ 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 służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 15

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