

**UCHWAŁA NR ...../.....**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – 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 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471, 782 i 1378) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania – Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B” w Poznaniu, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku planu.
3. Integralne części uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część B” w Poznaniu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

**§ 2**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment budynku wyróżniający się formą lub wysokością o nie więcej niż 2,0 m lub rodzajem użytego materiału;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 22 stopnie, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku połaci dachowych lub dach mansardowy;
- 4) **klinie zieleni** – należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;
- 5) **ochronie założenia krajobrazowego** – należy przez to rozumieć zachowanie struktury kompozycyjnej miasta-ogrodu cennej ze względów architektonicznych, urbanistycznych, kulturowych i przyrodniczych;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia;
- 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) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący sztyldem i tablicą informacyjną.

### § 3

1. W zakresie przeznaczenia, dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) na granicy z terenami dróg lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń o wysokości nie większej niż 1,7 m;

- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
  - b) na budynkach szyldów:
    - które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
    - o łącznej powierzchni przekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku,
  - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - d) stacji transformatorowych,
  - e) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - f) ogrodzeń innych niż ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - g) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym m. in. pawilonów usługowo-handlowych, kontenerów.
- 3) dopuszczenie:
  - a) w przypadku istniejącej zabudowy, której funkcja, lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, dopuszcza się jej zachowanie, zmianę sposobu jej użytkowania, a także rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu,
  - b) lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - c) umieszczania na ogrodzeniu działki budowlanej szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - d) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c, d,
  - e) lokalizacji obiektów małej architektury, altan, oranżerii, przydomowych basenów, oczek wodnych,
  - f) lokalizacji tablic informacyjnych,
  - g) lokalizacji obiektów inżynierskich i urządzeń melioracji wodnej,
  - h) urządzeń budowlanych,
  - i) zbiorników retencyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

- 3) zachowanie ciekłu wodnego jako otwartego na terenie 8MN;
  - 4) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 5) dopuszczenie stosowania w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zasad akustyki budowlanej i architektonicznej, z nakazem stosowania takich zasad w obszarach ponadnormatywnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego na terenie 8MN;
  - 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę:
- 1) zespołu urbanistyczno–architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.;
  - 2) budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie elewacji frontowej budynku, kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy tych budynków zgodnie z ustaleniami planu.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 oraz z dopuszczeniem:
    - a) wysunięcia przed wyznaczoną linię zabudowy części budynku, takich jak: wykusze, okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem, że nie przekroczą one linii rozgraniczającej,
    - b) wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku i o nie więcej niż 1,0 m;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego albo garażu, jako dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolno stojącego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu albo budynku gospodarczego w głębi działki budowlanej na granicy z działką sąsiednią;
  - 4) lokalizację akcentów architektonicznych na terenach 1MN i 2MN w miejscach wskazanych na rysunku planu;

- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 180,0 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego oraz 40,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego albo garażu;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. b, 2 kondygnacje nadziemne i od 6,0 m do 8,0 m dla dachu płaskiego albo do 3 kondygnacji nadziemnych i od 7,0 m do 10,5 m dla dachu stromego, przy czym trzecią kondygnację wyłącznie w dachu stromym,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN wzdłuż terenów 2KD-D i 1KDW oraz na terenach 7MN i 8MN wzdłuż terenu 1KD-D do 3 kondygnacji nadziemnych i od 8,0 m do 10,5 m dla dachu stromego, przy czym trzecią kondygnację wyłącznie w dachu stromym,
    - c) dla budynku gospodarczego albo garażu nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego lub nie większą niż 6,0 m dla dachu stromego;
  - 7) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków zakaz lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów, anten, na ścianach budynków od strony dróg;
  - 8) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
    - a) dachy strome lub płaskie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
    - b) dowolny kształt przekrycia kaferków, ganków, wykuszy,
  - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, powierzchnię nie mniejszą niż 900,0 m<sup>2</sup>.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających ze szczególnych warunków gruntowo-wodnych;
  - 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV na terenach 6MN i 8MN oraz napowietrznej sieci ciepłej na terenie 6MN, wskazanych na rysunku planu;
  - 3) na terenie 8MN uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przepływu cieku wodnego.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 11;
  - 2) dostęp działek budowlanych do przyległych dróg publicznych, w tym położonej poza granicami planu ulicy Nad Wierzbakiem, lub do dróg publicznych poprzez ustalone planem drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem pkt 3;
  - 3) zakaz dostępu dla samochodów:
    - a) dla terenów 2MN i 3MN do drogi KDWx,
    - b) dla terenów 5MN i 6MN do drogi KD-Dx,
  - 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
    - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 6) dopuszczenie przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV na linię kablową;
  - 7) na terenie 8MN dopuszczenie lokalizacji podziemnej przepompowni ścieków, obiektów związanych z magazynowaniem i tłoczeniem ścieków.
8. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **§ 4**

1. W zakresie przeznaczenia, dla terenów 1MN/U, 2MN/U ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) na granicy z terenem drogi lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń o wysokości nie większej niż 1,7 m;
  - 2) zakaz lokalizacji:
    - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
    - b) na budynkach szyldów,

- które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
  - o łącznej powierzchni przekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku,
- c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - d) stacji transformatorowych, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - f) ogrodzeń innych niż ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - g) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych, kontenerów,
  - h) stacji paliw i stacji obsługi i kontroli pojazdów, myjni, blacharni, lakierni, warsztatów samochodowych;
- 3) dopuszczenie:
- a) w przypadku istniejącej zabudowy, której funkcja, lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, dopuszcza się jej zachowanie, zmianę sposobu jej użytkowania, a także rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu,
  - b) lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - c) umieszczania na ogrodzeniu działki budowlanej szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - d) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c, d,
  - e) lokalizacji obiektów małej architektury, altan, oranżerii, przydomowych basenów, oczek wodnych,
  - f) lokalizacji tablic informacyjnych,
  - g) urządzeń budowlanych,
  - h) zbiorników retencyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
  - 3) zachowanie cieku wodnego jako otwartego na terenie 2MN/U;

- 4) zakaz lokalizacji usług i obiektów należących do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz dopuszczonych ustaleniami planu;
  - 5) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 6) w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, szkół, przedszkoli i żłobków, domów opieki społecznej lub szpitali, zapewnienie dla danego terenu w granicach działki budowlanej, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach;
  - 7) zapewnienie standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
  - 8) dopuszczenie stosowania w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
  - 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę:
- 1) zespołu urbanistyczno–architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.;
  - 2) budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie elewacji frontowej budynku, kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy tych budynków zgodnie z ustaleniami planu.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię zabudowy części budynku, takich jak: wykusze, okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem, że nie przekroczą one linii rozgraniczającej;



- 2) dopuszczenie lokalizacji garażu albo budynku gospodarczego w głębi działki budowlanej na granicy z działką sąsiednią;
  - 3) lokalizację akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 180,0 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego lub usługowego oraz 40,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego albo garażu;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych od 6 do 10,5 m,
    - b) dla budynku gospodarczego albo garażu - 1 kondygnację nadziemną i od 3,5 m do 6,0 m;
  - 6) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków zakaz lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów, anten na ścianach budynków od strony drogi publicznej;
  - 7) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
    - a) dachy strome lub płaskie,
    - b) dowolny kształt przekrycia kaferków, ganków, wykuszy;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną, powierzchnię nie mniejszą niż 900,0 m<sup>2</sup>.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z:
- 1) przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV;
  - 2) sąsiedztwa terenów kolejowych;
  - 3) przepływu cieków wodnych.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 11;
  - 2) dostęp działek budowlanych do przyległych dróg publicznych;
  - 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,

- b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
8. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 5

1. W zakresie przeznaczenia, dla terenu MW, ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) na granicy z terenami dróg lokalizację ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń o wysokości nie większej niż 1,7 m;
  - 2) zakaz lokalizacji:
    - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
    - b) na budynkach szyldów:
      - które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak:obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
      - o łącznej powierzchni przekraczającej 0,5% powierzchni danej elewacji budynku,
    - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
    - d) wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej,
    - e) wolno stojących stacji transformatorowych we frontowej części działki budowlanej,
    - f) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
    - g) ogrodzeń innych niż ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 1,
    - h) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych, kontenerów,
    - i) budynków gospodarczych;
  - 3) dopuszczenie:
    - a) w przypadku istniejącej zabudowy, której funkcja, lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, dopuszcza się jej zachowanie, zmianę sposobu jej

użytkowania, a także rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu,

- b) dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej,
  - c) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c, d, e,
  - d) lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - e) umieszczania na ogrodzeniu działki budowlanej szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - f) lokalizacji obiektów małej architektury, altan, oranżerii, przydomowych basenów, oczek wodnych,
  - g) lokalizacji tablic informacyjnych,
  - h) urządzeń budowlanych,
  - i) zbiorników retencyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
  - 3) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 4) zapewnienie standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
  - 5) dopuszczenie stosowania w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
  - 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę:
- 1) zespołu urbanistyczno–architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.;
  - 2) budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie elewacji frontowej budynku, kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy tych budynków zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 i 3 oraz z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię zabudowy części budynku, takich jak: wykusze, okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji garażu jako dobudowanego do budynku mieszkalnego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu albo budynku gospodarczego w głębi działki budowlanej na granicy z działką sąsiednią;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i od 8,0 m do 12,0 m,
    - b) dla budynku gospodarczego lub garażu nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego i 6,0 m dla dachu stromeego,
    - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej nie większą niż 3,6 m;
  - 6) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków ustala się zakaz lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów, anten na ścianach budynków od strony drogi publicznej;
  - 7) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
    - a) strome dla budynku mieszkalnego,
    - b) strome lub płaskie dla budynku gospodarczego lub garażowego,
    - c) dowolny kształt przekrycia kaferków, ganków, wykuszy;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 55% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, powierzchnię nie mniejszą niż 900,0 m<sup>2</sup>;
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 11;

- 2) dostęp działek budowlanych do przyległej drogi publicznej;
  - 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
    - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
8. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 6

1. W zakresie przeznaczenia, dla terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się zieleń urządzoną w klinie zieleni.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji:
  - 1) budynków;
  - 2) ogrodzeń;
  - 3) stanowisk postojowych dla samochodów.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) na terenie 1ZP, wzdłuż terenów 1MN i 4MN, lokalizację zieleni zwartej: drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
  - 3) ochronę istniejących drzew i lokalizację nowych rzędów drzew w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę:
  - 1) zespołu urbanistyczno–architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.
  - 2) fragmentu terenu 2ZP wzdłuż granicy z Parkiem Sołackim należącego do układu urbanistycznego Sołacza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
  - 1) kształtowanie ciągów pieszych, rowerowych, obiektów małej architektury i oświetlenia w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie przestrzenne;
  - 2) orientacyjną lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych wskazanych na rysunku planu;
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
    - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
    - c) wolno stojących stacji transformatorowych,
    - d) tymczasowych obiektów budowlanych, kontenerów i pawilonów usługowo-handlowych, ogródków gastronomicznych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) obiektów małej architektury,
    - b) ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu,
    - c) tablic informacyjnych,
    - d) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b, c,
    - e) na terenie IZP elementów bezkolizyjnego przejścia pieszo-rowerowego i fragmentów ekranów akustycznych w związku z ich lokalizacją dopuszczoną na terenie KD-GP,
    - f) urządzeń budowlanych,
    - g) zbiorników retencyjnych,
    - h) urządzeń lub niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
    - i) ogrodzeń zabezpieczających urządzenia lub niekubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenów.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2 lub do dróg publicznych poprzez ustalone planem drogi wewnętrzne;
  - 2) zakaz dostępu dla samochodów do drogi KD-GP;
  - 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
    - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 7

1. W zakresie przeznaczenia, dla terenu ZD, ustala się ogrody działkowe.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się lokalizację ogrodzenia ażurowego na linii rozgraniczającej terenu, o wysokości nie większej niż 1,5 m;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
    - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) tablic informacyjnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
    - c) budynku administracyjno-socjalnego na terenie ogrodu działkowego,
    - d) stacji transformatorowej wbudowanej w budynek administracyjno-socjalny,
    - e) wolno stojącej stacji transformatorowej, o powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 3,6 m, dachu płaskim na terenie ogrodu działkowego,
    - f) na każdej działce w ogrodzie działkowym altany działkowej albo obiektu gospodarczego,
    - g) placów zabaw dla dzieci,
    - h) obiektów małej architektury,
    - i) infrastruktury ogrodowej,

- j) urządzeń budowlanych,
  - k) zbiorników retencyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
    - 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
    - 2) utrzymanie ogrodów działkowych;
    - 3) zachowanie cieków wodnych jako otwartych;
    - 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.
  4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę:
    - 1) wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r. zespołu urbanistyczno–architektonicznego Jeżyc;
    - 2) zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu.
  5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% terenu;
    - 2) dopuszcza się:
      - a) lokalizację budynku administracyjno-socjalnego zgodnie z liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
      - b) powierzchnię zabudowy budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 150,0 m<sup>2</sup>;
      - c) wysokość zabudowy nie większą niż 7,0 m w przypadku dachu stromego i nie większą niż 5,0 m w przypadku dachu płaskiego,
      - d) dach płaski lub stromy.
  6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie:
    - 1) wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV i napowietrznej sieci ciepłej, wskazanych na rysunku planu;
    - 2) ograniczeń wynikających z przepływu cieków wodnych.
  7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:



- 1) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną;
  - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
    - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 4) dopuszczenie przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV na linię kablową.
8. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 8

1. W zakresie przeznaczenia, dla terenów 1E, 2E i 3E, ustala się infrastrukturę techniczną elektroenergetyki.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
    - b) ogrodzeń innych niż ażurowe,
    - c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) tablic informacyjnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów terenu;
  - 3) zapewnienie standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zespołu urbanistyczno–

architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) zachowanie, modernizację lub budowę nowej stacji transformatorowej;
  - 2) dla nowej, wolno stojącej stacji transformatorowej:
    - a) wysokość zabudowy nie większą niż 3,6 m,
    - b) dach stromy lub płaski,
    - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych;
  - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
    - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
8. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 9

1. W zakresie przeznaczenia dla terenów: KD-GP, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, KD-Dxs, KD-Dx, ustala się drogi publiczne:
  - 1) KD-GP - klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) KD-D, KD-Dxs, KD-Dx - klasy dojazdowej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) urządzeń reklamowych z wyjątkiem umieszczanych w wiatkach przystankowych komunikacji zbiorowej,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) budynków,
  - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) tablic informacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. d,
  - c) drogowych obiektów inżynierskich,
  - d) kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) lokalizację rzędów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszczenie przesadzenia lub odtworzenia drzew w nowej lokalizacji w przypadku braku możliwości rozwiązania kolizji z infrastrukturą techniczną lub elementami pasa drogowego;
  - 4) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów pasa drogowego;
  - 5) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych w celu ograniczenia ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego na otoczenie, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych wyłącznie na terenie KD-GP;
  - 7) na terenie 5KD-D dopuszczenie lokalizacji fragmentów ekranów akustycznych w związku z ich lokalizacją dopuszczoną na terenie KD-GP.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę:
- 1) terenów należących do zespołu urbanistyczno–architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.
  - 2) terenu 1KD-D należącego do układu urbanistycznego Sołacza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) ustala się w granicach poszczególnych terenów zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla terenu KD-GP:
    - a) lokalizację dwóch jezdni każda po trzy pasy ruchu,
    - b) lokalizację chodników po obu stronach drogi, z zastrzeżeniem lit. d,
    - c) lokalizację ścieżek rowerowych po obu stronach drogi, z zastrzeżeniem lit. d,
    - d) dopuszczenie zamiany chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową,
    - e) dopuszczenie lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszo-rowerowego w strefie sąsiadującej z linią kolejową położoną poza południowa granicą planu, z uwzględnieniem pkt 5 lit. d oraz § 6 ust. 5 pkt 4 lit. e.
    - f) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
  - 3) dla terenów 1KD-D, 6KD-D:
    - a) lokalizację jezdni,
    - b) lokalizację chodnika co najmniej po jednej stronie drogi,
    - c) na terenie 6KD-D na styku z terenem KD-Dx dopuszczenie lokalizacji elementów bezkolizyjnego pieszego przejścia w stronę Jeżyc przez teren kolejowy położony poza granicami planu;
  - 4) dla terenów 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D:
    - a) lokalizację jezdni,
    - b) lokalizację chodników po obu stronach drogi;
  - 5) dla terenu 5KD-D:
    - a) lokalizację jezdni,
    - b) lokalizację chodnika co najmniej po jednej stronie drogi;
    - c) lokalizację placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi;
    - d) dopuszczenie lokalizacji elementów bezkolizyjnego przejścia pieszo-rowerowego w strefie sąsiadującej z terenem KD-GP i linią kolejową położoną poza południowa granicą planu;

- e) na przedłużeniu terenu KD-Dx dopuszczenie lokalizacji elementów bezkolizyjnego pieszego przejścia w stronę Jeżyc przez teren kolejowy położony poza granicami planu;
  - 6) dla terenu KD-Dxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i jednostronny chodnik;
  - 7) dla terenu KD-Dx:
    - a) lokalizację chodnika,
    - b) zakaz lokalizacji jezdni i pieszo-jezdni.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się.
- 1) zakaz powiązań dla ruchu samochodowego terenu KD-GP z terenem 5KD-D;
  - 2) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenu KD-GP, z dopuszczeniem lokalizacji nie więcej niż dwóch zjazdów na teren położony poza zachodnią granicą planu;
  - 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu sieci infrastruktury technicznej w tym: planowanego kolektora sanitarnego lub ogólnospławnego, istniejącej magistrali wodociągowej, istniejącego kolektora deszczowego, istniejącej napowietrznej magistrali ciepłej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110kV, wskazanych na rysunku planu;
  - 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów KD-GP i 5KD-D strefy ochronnej nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych;
  - 5) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z warunków gruntowo-wodnych;
  - 6) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - 2) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na drogach publicznych klasy dojazdowej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;

- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
  - 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 6) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 10

1. W zakresie przeznaczenia dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KDW<sub>xs</sub>, 2KDW<sub>xs</sub>, KDW<sub>x</sub>, ustala się drogi wewnętrzne:
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) urządzeń reklamowych,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) budynków,
    - d) ogrodzeń,
    - e) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) tablic informacyjnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e,
    - c) drogowych obiektów inżynierskich.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) ochronę założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji drzew;
  - 3) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów pasa drogowego;
  - 4) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych w celu ograniczenia ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego na otoczenie, z wyjątkiem ekranów akustycznych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę terenów należących do zespołu urbanistyczno–architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6.10.1982 r.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) ustala się w granicach poszczególnych terenów zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW:
    - a) lokalizację jezdni,
    - b) lokalizację chodników po obu stronach drogi,
    - c) na terenach 1KDW i 2KDW na nieprzelotowym zakończeniu drogi lokalizację placów do zawracania;
  - 3) dla terenów 1KDW<sub>xs</sub> i 2KDW<sub>xs</sub> lokalizacje pieszo-jezdni;
  - 4) dla terenu KDW<sub>x</sub>:
    - a) lokalizację chodnika,
    - b) zakaz lokalizacji jezdni oraz zamiany chodnika na pieszo-jezdnię.
  - 5) szerokość dla:
    - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
    - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
    - c) chodnika nie mniejszą niż 1,5 m;
  - 6) wymiary placu do zawracania zgodne z wymaganiami dla placów do zawracania samochodów osobowych na drogach publicznych.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z warunków gruntowo–wodnych oraz z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu;

- 2) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
  - 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
  - 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 6) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 11

1. Nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,
  - 2) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe, jednak nie więcej niż 1,4 stanowiska postojowego,
  - 3) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
  - 4) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - 5) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - 6) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
  - 7) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,
  - 8) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
  - 9) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,



- 10) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,
  - 11) na każde 10 łóżek w hotelach: 2 stanowiska postojowe,
  - 12) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,
  - 13) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,
  - 14) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,
  - 15) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w pkt 1-14: 10 stanowisk postojowych;
2. Dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię oraz terenów ogrodów działkowych, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
3. Nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- 1) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko,
  - 2) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
  - 3) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk,
  - 4) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 5 stanowisk,
  - 5) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
  - 6) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
  - 7) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,
  - 8) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,
  - 9) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,
  - 10) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
  - 11) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
  - 12) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,

- 13) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
- 14) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
- 15) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w pkt 1-14: 6 stanowisk;
4. 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 nie przeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
5. Dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
6. 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;
7. Zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
8. W przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w ust. 1 i 3.

## **§ 12**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## **§ 13**

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