

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej 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 rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu;
  - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej codzienny demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, stanowiącego dla tego ogródka zaplecze socjalno-sanitarne;
- 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) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 4) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/MW/U.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 oraz z dopuszczeniem:
  - a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne,
  - b) zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych,
  - b) dojazdów i dojść,
  - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
  - d) urządzeń budowlanych,

- e) tablic informacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem ogródków gastronomicznych, przy czym wysokość elementów stanowiących wyposażenie ogródka nie może być większa niż 3,5 m.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej;
- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach:
  - a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana będzie taka zabudowa lub taki obiekt, 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, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3,
  - c) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
  - d) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 6) dopuszczenie 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego, wskazanej na rysunku planu.

## **§ 7**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora sanitarnego;
- 2) ograniczenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 136 m n.p.m. do 140 m n.p.m., zgodnie z rysunkiem planu – ze względu na położenie w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica;
- 3) uwzględnienie oddziaływania hałasu lotniczego.

## **§ 8**

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów systemu komunikacyjnego z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) na terenie MN/MW/U nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 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,
  - b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,

- c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, szkolnictwa wyższego lub placówek opiekuńczo-wychowawczych: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - h) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - j) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - k) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-j: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - l) w przypadku wydzielenia w budynku usługowym lokalu mieszkalnego: dodatkowe 2 stanowiska postojowe;
- 3) na terenie MN/MW/U nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 15 stanowisk postojowych,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, szkolnictwa wyższego lub placówek opiekuńczo-wychowawczych: 20 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 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 każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-g: 15 stanowisk postojowych;
- 4) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2-3.

## **§ 9**

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;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci teletransmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

## **§ 10**

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

- 1) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - b) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż:
    - 800 m<sup>2</sup> – dla działek pod zabudowę wolno stojącą,
    - 400 m<sup>2</sup> – dla działek pod zabudowę bliźniaczą,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zielenią wysoka,

- e) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,25,
  - f) wysokość budynków, o których mowa w lit. a, nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. h,
  - g) dowolną geometrię dachów, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej stosowanie jednakowej wysokości budynków, jednakowej linii okapu lub gzymsu i jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych;
- 2) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) w budynkach, o których mowa w lit. a, dopuszczenie sytuowania:
    - w parterze budynku lokali użytkowych o funkcji usługowej, przy czym ogranicza się powierzchnię sprzedaży do nie więcej niż 300 m<sup>2</sup> w jednym budynku,
    - na jednej kondygnacji budynku nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych,
    - nie więcej niż jednej klatki schodowej w jednym budynku,
  - c) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może być większa niż 500 m<sup>2</sup>,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleni wysoka,
  - f) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,7,
  - g) wysokość budynków, o których mowa w lit. a, nie większą niż 12 m i nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne,
  - h) dowolną geometrię dachów;
- 3) w przypadku zabudowy usługowej:
- a) lokalizację budynków usługowych, przy czym:
    - w budynku usługowym dopuszcza się sytuowanie jednego lokalu mieszkalnego,
    - ogranicza się powierzchnię sprzedaży do nie więcej niż 300 m<sup>2</sup> w jednym budynku,
  - b) zakaz lokalizacji stacji paliw,

- c) dopuszczenie lokalizacji wiat, o powierzchni pojedynczej wiaty nie większej niż  $100\text{ m}^2$  i wysokości nie większej niż 4,5 m,
  - d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż  $800\text{ m}^2$ , z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka,
  - g) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,25,
  - h) wysokość budynków, o których mowa w lit. a, nie większą niż 10 m,
  - i) dowolną geometrię dachów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży, w tym także bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na obszarze planu, przy czym:
- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może być większa niż  $50\text{ m}^2$ ,
  - b) wysokość budynku nie może być większa niż 4,5 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako wolno stojących lub przylegających do ściany budynku o innym przeznaczeniu lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym:
- a) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż  $50\text{ m}^2$  pod wolno stojące stacje transformatorowe,
  - b) w przypadku działek, o których mowa w lit. a, udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub przylegającej do ściany budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż  $15\text{ m}^2$ ,
  - d) wysokość stacji transformatorowych wolno stojących lub przylegających do ściany budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 3,6 m;
- 6) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych i miejsc do przeładunku towarów zgodnie z § 8 pkt 2-4;
- 7) dostęp do przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem planu.



## **§ 11**

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **§ 12**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## **§ 13**

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