

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej 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. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej w Poznaniu, opracowany 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

### **§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC/U**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.

### **§ 4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) w przypadku budynków usytuowanych na terenie **MW/U** przekroczenia linii zabudowy, wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, przez takie części i elementy budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze,
  - b) w przypadku budynków usytuowanych na terenie **UC/U** przekroczenia linii zabudowy, od strony pozostającej poza granicami planu ulicy Półwiejskiej, o nie więcej niż 0,5 m przez takie części i elementy budynków jak: okapy, gzymsy, wykusze, przy czym ich szerokość nie może być większa niż 20% szerokości elewacji;
- 2) w przypadku stosowania dachu stromeego, kontynuację układu zabudowy kalenicowej i kątów nachylenia połaci dachowych;
- 3) dla budynków zlokalizowanych na terenie **MW/U** stosowanie gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji w nawiązaniu do budynków sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) klimatyzatorów i wentylatorów na elewacjach frontowych budynków, a w przypadku stosowania dachu stromeego również na połaciach dachowych;

- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,
  - d) kondygnacji podziemnych,
  - e) tablic informacyjnych.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym szpitali z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym wskazanej na rysunku planu strefy zieleni urządzonej, z uwzględnieniem § 13 pkt 5;
- 3) na terenie **KD-D** dopuszczenie nasadzenia drzew, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
- 4) na terenie **KD-D** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie;
- 5) na terenach **UC/U** i **MW/U** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w granicy działki budowlanej,
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 7) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

## § 6

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

- 1) ochronę terenu, jako fragmentu układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.03.1980 r. nr A 231;

- 2) ochronę terenu, jako fragmentu pomnika historii „Poznań - historyczny zespół miasta”;
- 3) ochronę zabytków archeologicznych w strefach stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu;
- 4) dla wskazanego na rysunku planu budynku chronionego planem, zachowanie wysokości, ukształtowania bryły, artykulacji elewacji, kąta nachylenia połaci dachowych oraz historycznego detalu architektonicznego, z dopuszczeniem przebudowy i adaptacji zgodnie z przeznaczeniem terenu, a także odtworzenia detalu architektonicznego;
- 5) na terenie **KD-D** nakaz nawiązania rysunku posadzki do istniejącej, historycznej nawierzchni brukowej;
- 6) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz instalacji teletechnicznych na elewacjach frontowych budynków, a w przypadku stosowania dachu stromego, również na połaciach dachowych.

## § 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 sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ze względu na położenie w rejonie lotniska Poznań-Ławica ograniczenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 203 m n.p.m., przy czym dla obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten, wysokości te powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym procesami geodynamicznymi, wskazanym na rysunku planu.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się na terenie **KD-D** nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5.

## § 9

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) na terenie KD-D dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego.

### **§ 10**

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.

### **§ 11**

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

- 1) lokalizację zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej albo usługowej albo śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 99% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 3,0 i nie większą niż 7,95, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4;
- 5) wysokość budynków, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4:
  - a) do najwyższego punktu dachu – nie mniejszą niż 17 m oraz nie większą niż 24 m,
  - b) do gzymsu dachowego – nie mniejszą niż 13,5 m oraz nie większą niż 19 m,
  - c) dla akcentu urbanistycznego wskazanego na rysunku planu, dopuszczenie podwyższenia ustalonej wysokości w lit. a-b, nie więcej niż o 10 m;
- 6) dowolną geometrię dachów, z uwzględnieniem § 4 pkt 2;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;

- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym również zlokalizowanych poza granicą planu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z funkcji terenów poza planem;
- 10) na działce budowlanej, z wyłączeniem zabudowy zlokalizowanej w strefie o ograniczonej dostępności komunikacyjnej, nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 25, w tym 1 stanowiska dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowisko postojowe,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 10 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 15 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 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 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b: 15 stanowisk postojowych.

## § 12

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

- 1) lokalizację budynków usługowych lub biurowych, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, lecz nie większej niż 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 99%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 8,0;
- 5) wysokość budynków nie mniejszą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 25,5 m, przy czym:
  - a) szóstą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie jako wycofaną o nie mniej niż 1,2 m względem elewacji budynku od strony pozostającej poza granicami planu ulicy Półwiejskiej,

- b) w przypadku realizacji budynku o nie więcej niż 5 kondygnacjach nadziemnych jego wysokość nie może być większa niż 21,5 m;
- 6) dowolną geometrię dachów, z uwzględnieniem § 4 pkt 2;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu;
- 10) na działce budowlanej nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 70, w tym 2 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 10;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk postojowych.

### **§ 13**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D**, ustala się:

- 1) klasę drogi dojazdową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników wzdłuż terenów zabudowy;
- 4) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania wskazanej na rysunku planu strefy zieleni urządzonej, z uwzględnieniem § 9, przez takie elementy jak:
  - a) konstrukcje oporowe,
  - b) schody.

### **§ 14**

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%.

**§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

**§ 16**

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