

UCHWAŁA NR LXIX/1257/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 26 czerwca 2018r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Wirskiej 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 i poz. 1000) 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) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Wirskiej 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 ulicy Wirskiej w Poznaniu, opracowany w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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

Ilekość w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 2) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 3) 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;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW_{xs}, 2KDW_{xs}.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,

- b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - d) 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, 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) ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie na terenach komunikacji nasadzenia drzew pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
- 5) dopuszczenie lokalizacji strefy zieleni zwartej, tj. drzew i krzewów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w której dopuszcza się konstrukcje lub stelaże dla zieleni urządzonej, w tym elementy pełnych pionowych kwietników, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na terenie KD-Z odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie;
- 7) na terenach 1KDWxs i 2KDWxs zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) na terenach 1MN, 2MN i 3MN odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w granicy działki budowlanej;
- 9) na terenie ZO zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu;
- 10) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

- 11) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów 1MN, 2MN i 3MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 13) na terenie ZO nakaz zachowania cieką Krzyżanka jako otwartego, z zakazem lokalizowania przepustów oraz z dopuszczeniem przebudowy, przełożenia i odbudowy, w tym także w nowej lokalizacji;
- 14) nakaz zachowania pasa obsługi o szerokości nie mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy cieką Krzyżanka, dostępnego dla służb jego utrzymania.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę planem fragmentu obszaru dawnej wsi Krzyżowniki, poprzez kształtowanie układu zabudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami 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;
- 2) uwzględnienie ograniczenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, wynikającego z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu w zakresie wysokości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, przy czym wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych, wraz z umieszczanymi na nich urządzeniami, w tym także zlokalizowanych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie może być większa niż 136 m n.p.m.;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym procesami geodynamicznymi, wskazanym na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach ZO, KD-Z, 1KDWxs i 2KDWxs.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach terenu drogi publicznej, w nawiązaniu do zagospodarowania pozostałej części pasa drogowego, położonego poza granicami planu.

§ 9

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) na terenach dróg dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni oraz pieszo-jezdni.

§ 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego garażu lub budynku gospodarczego;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych na poszczególnych terenach jako wolno stojących albo bliźniaczych, albo szeregowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przy granicy działki budowlanej jednego garażu albo budynku gospodarczego, przylegającego do garażu lub budynku gospodarczego na sąsiedniej działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 30% – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) 35% – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 55% – dla zabudowy w układzie szeregowym;
- 6) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub garażu nie większą niż 50 m²;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 50% – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) 40% – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 20% – dla zabudowy w układzie szeregowym;
- 8) intensywność zabudowy:
 - a) nie mniejszą niż 0,05 i nie większą niż 0,9 – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) nie mniejszą niż 0,15 i nie większą niż 1,05 – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,65 – dla zabudowy w układzie szeregowym;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem pkt 13;
- 10) wysokość garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 5,0 m, z uwzględnieniem pkt 14;
- 11) stosowanie dachów stromych, z uwzględnieniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie przekrycia części budynków mieszkalnych dachem płaskim o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni budynku;
- 13) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej stosowanie jednakowej wysokości budynków oraz jednolitej geometrii dachów;

- 14) dla garaży i budynków gospodarczych zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej stosowanie jednakowej wysokości oraz jednolitej geometrii dachów;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) nie mniejszą niż 650 m² – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) nie mniejszą niż 300 m² – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) nie mniejszą niż 150 m² – dla zabudowy w układzie szeregowym;
- 16) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 17) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 13 pkt 4.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią, z uwzględnieniem § 5 pkt 13;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodną z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 13

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

- 1) drogę klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) lokalizację elementów pasa drogowego spójnych z zagospodarowaniem przyległej drogi, położonej poza granicami planu;
- 4) zakaz lokalizacji zjazdów;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 14

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

- 1) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) szerokość:
 - a) dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
 - c) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
 - d) chodników nie mniejszą niż 1,5 m.

§ 15

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%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 17

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