

## **PROJEKT**

### **UCHWAŁA NR .....** **RADY MIASTA POZNANIA** **z dnia .....**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce – Północ”  
część C 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 i poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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 „Jeżyce – Północ” część C 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 część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część C w Poznaniu;
  - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się z otoczenia formą architektury i wysokością;
- 2) **artykulacji elewacji** – należy przez to rozumieć kompozycję oraz podziały elewacji, takie jak: rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych, ryzality, pilastry, wykusze, gzymsy, portale, itp.;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 60°;
- 5) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć kościół pw. Najświętszego Serca Jezusa i św. Floriana, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;
- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **miejscu rekreacji** – należy przez to rozumieć obszar ze zorganizowanymi miejscami wypoczynku, placem zabaw oraz zielenią;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 9) **ogródka gastronomicznym** - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni, z dopuszczeniem zadaszania w formie markiz lub parasoli, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 10) **pasażu usługowym** – należy przez to rozumieć ciąg pieszy z zabudową usługową po obu jego stronach, przeprowadzony przez wnętrze kwartału zabudowy lub przez budynek;
- 11) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

- 12) **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;
- 13) **przedogródkach** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane zielenią, z dopuszczeniem ogródków gastronomicznych oraz lokalizacji dojść i dojazdów do budynków;
- 14) **bramie przejazdowej** – należy przez to rozumieć wydzielony w parterze budynku przejazd lub przejście piesze;
- 15) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 16) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 17) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący sztyldem lub tablicą informacyjną;
- 18) **zabudowie usługowej sakralnej** – należy przez to rozumieć zespół budynków kultu religijnego, w tym kościół, budynki zamieszkania zbiorowego oraz mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe;
- 19) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć układ zabudowy, gdzie ściany boczne budynku lokalizowane są na granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i nie posiadają otworów okiennych i drzwiowych na tych ścianach.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U**,
  - b) usługowej oświaty, oznaczony symbolem **UO**,
  - c) usługowej sakralnej, oznaczony symbolem **UK**,
  - d) usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) tereny dróg;

- a) publicznych, oznaczone symbolami **KD-L, KD-D**,
  - b) wewnętrznych oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, KDWx**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1E, 2E**.

#### § 4

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację, w miejscu wskazanym na rysunku planu:
  - a) dominanty przestrzennej na terenie **UK**,
  - b) strefy zabudowy wysokiej na terenie **U**,
  - c) akcentów urbanistycznych na terenach **4MW/U, 8MW/U**,
  - d) krzyża wotywnego na terenie **KDWx**, w przypadku jego przeniesienia z terenu **8MW/U**,
  - e) bramy przejazdowej, w strefie lokalizacji bramy przejazdowej na terenie **UK**, o wysokości w świetle nie mniejszej niż 5,0 m i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,
  - f) podcieni na terenach **4MW/U, 6MW/U**,
  - g) przedogródków, w strefach lokalizacji przedogródków, a w przypadku wycofania ściany budynku od wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, nakaz rozszerzenia pasa przedogródków do ściany budynku,
  - h) zieleni, w strefach lokalizacji zieleni,
  - i) ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m na terenach **U, UO**,
  - j) lokali handlowych lub usługowych w pierzejach handlowo-usługowych usytuowanych w parterach budynków, z dopuszczeniem ich lokalizacji w pozostałych kondygnacjach;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem ogródków gastronomicznych na terenach zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem wskazanych na rysunku planu oraz sieci trakcyjnej,
  - c) klimatyzatorów, wentylatorów, kolektorów słonecznych, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej:
    - na elewacjach budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz chronionych planem,

- na dominancie przestrzennej na terenie **UK**,
  - d) schodów i pochylni na terenach dróg, obsługujących tereny położone poza terenami dróg, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących,
  - e) garaży wielopoziomowych, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako pierzeje handlowo-usługowe, z wyjątkiem garaży w kondygnacjach podziemnych,
  - f) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów:
    - w strefach lokalizacji zieleni oraz przedogródków, wskazanych na rysunku planu,
    - na terenie **ZP**,
  - g) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300,0 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych dla urządzeń sportowych na terenie **UO**,
  - b) dodatkowych bram przejazdowych, przedogródków, ciągów pieszych oraz pierzei handlowo-usługowych, w miejscach innych niż wskazane na rysunku planu,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - d) urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
  - e) pasaży usługowych, obiektów małej architektury lub pomników.
2. W zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń:
- 1) ustala się:
    - a) na terenie **UK** zachowanie ogrodzenia wpisanego do rejestru zabytków, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. b,
    - b) lokalizację ogrodzeń wymaganych planem, w miejscach wskazanych na rysunku planu, ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m, z uwzględnieniem pkt 3;
  - 2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
    - a) z betonowych elementów prefabrykowanych,
    - b) na terenach zieleni urządzonej i terenach dróg, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu,
    - c) na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U**, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a i b;
  - 3) dopuszcza się:

- a) lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,50 m dla zabezpieczenia miejsc rekreacji lub placów zabaw,
  - b) w strefach lokalizacji przedogródków, wskazanych na rysunku planu, lokalizację ażurowych ogrodzeń:
    - o wysokości nie większej niż 0,8 m,
    - lokalizowanych na podmurówce o wysokości nie większej niż 0,4 m,
    - z akcentowaniem wejść do budynków,
  - c) lokalizację ogrodzeń ażurowych do wysokości nie większej niż 1,8 m:
    - na terenie **U** na granicy z terenami zabudowy,
    - na terenach **UO, UK, 1E, 2E,**
  - d) lokalizację ogrodzeń z siatki dla zabezpieczenia urządzeń sportowych na terenie **UO**.
3. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń reklamowych:
- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych:
    - a) na terenach **UK, ZP** i terenach dróg,
    - b) na budynkach wpisanych do rejestru zabytków i chronionych planem, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b,
    - c) wolno stojących, z wyjątkiem jednego urządzenia wolno stojącego na terenie **U**,
    - d) z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych:
    - a) na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, UO, U**, na budynkach usługowych, w obrębie parteru, równoległe do ściany, w miejscach nie przesłaniających otworów okiennych i detali architektonicznych,
    - b) stanowiących ofertę gastronomiczną, sytuowaną przy wejściu do lokalu gastronomicznego, w formie gabloty o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem podświetlanych kasetonów.
4. W zakresie zasad lokalizacji szyldów:
- 1) zakazuje się lokalizacji szyldów:
    - a) z wykorzystaniem: ekranów plazmowych lub typu LED, wyświetlających ruchome obrazy,
    - b) sytuowanych prostopadle do ściany budynku, w formie podświetlanych kasetonów, z uwzględnieniem pkt 2 lit. e;
  - 2) dopuszcza się lokalizację szyldów:

- a) równoległe do ściany budynku, w formie tablic szklanych, metalowych lub drewnianych:
    - sytuowanych przy wejściu do budynku między parapetem okna parteru a górną krawędzią drzwi, w miejscach nie przesłaniających detali architektonicznych budynków,
    - o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż  $0,5 \text{ m}^2$ ,
  - b) równoległe do ściany budynku, w formie metalowych lub szklanych odrębnych liter lub znaków,
    - w miejscach nie przesłaniających otworów okiennych i detali architektonicznych,
    - o wielkości boku każdego z elementów nie większej niż 45 cm,
  - c) prostopadle do ściany budynku, w formie ażurowych elementów metalowych lub drewnianych,
    - w ilości nie większej niż jeden na elewacji budynku,
    - sytuowanych na tej samej wysokości, w przedziale od 2,50 m do 4,0 m nad poziomem terenu,
    - wysuniętych od lica ściany o nie więcej niż 0,8 m,
    - o powierzchni nie większej niż  $0,5 \text{ m}^2$  mierzonej po obrysie zewnętrznym,
  - d) na ogrodzeniu na terenie **UK**,
  - e) w formie podświetlanych kasetonów lub neonów dla znaków identyfikujących:
    - aptekę, w formie równoramiennego krzyża, o powierzchni nie większej niż  $0,5 \text{ m}^2$ ,
    - obiekty użyteczności publicznej, takie jak: szpital, straż pożarna, policja..
5. W zakresie zasad lokalizacji tablic informacyjnych i słupów ogłoszeniowych dopuszcza się lokalizację:
- a) tablic informacyjnych,
  - b) słupów ogłoszeniowych wyłącznie na terenach dróg i zieleni urządzonej:
    - o wysokości nie większej niż 5,0 m,
    - o proporcji podstawy do wysokości 1:3,
    - składających się z trzech wyodrębnionych części: cokołu, części ekspozycyjnej i daszku, z dopuszczeniem zakończenia detalem, np. zegarem.

## § 5

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się:
    - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia,
    - b) ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń na danym terenie,
    - c) lokalizację drzew, w wyznaczonych na rysunku planu miejscach orientacyjnej lokalizacji rzędów drzew,
    - d) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
      - z terenów dróg **KD-L, KD-D**, odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
      - z terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, UO, UK, U**, zagospodarowanie w granicach działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
      - z terenów **ZP, 1E, 2E, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, KDWx**, zagospodarowanie na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
  - 2) zakazuje się:
    - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem § 4 ust.1 pkt 2 lit. c,
    - b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) lokalizację drzew w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu,
    - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
    - c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:
  - 1) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - 2) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego.



## § 6

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

- 1) na terenie całego obszaru planu ochronę fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A239 z dnia 6.10.1982 r.;
- 2) zachowanie wskazanych na rysunku planu budynków i zespołów obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusa i Św. Floriana przy ul. Kościelnej 3, decyzją nr A198, z dnia 29.06.1977 r.,
  - b) domu parafialnego z ogrodzeniem, Klasztoru SS. Elżbietanek, Groty MB z Lourdes oraz otoczenia Kościoła pw. Najświętszego Serca Jezusa i Św. Floriana z ogrodem przy ul. Kościelnej 3-5, decyzją nr 696/Wlkp/A, z dnia 9.07.2008 r.;
  - c) willi z ogrodem przy ul. J.H. Dąbrowskiego 77, decyzją nr A313, z dnia 11.01.1989 r.;
- 3) ochronę budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, poprzez zachowanie:
  - a) artykulacji elewacji,
  - b) formy dachu,
  - c) detali architektonicznych.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia, w obrębie poszczególnych terenów.

## § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U**, **7MW/U**, **8MW/U**, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-c,
  - b) zaznaczenie podziałów elewacji od strony ul. Kościelnej, zlokalizowanej poza granicą planu, zgodnie z podziałami na działki budowlane,
  - c) w miejscach wskazanych na rysunku planu jako pierzeje handlowo-usługowe, lokalizację lokali usługowych, w tym handlowych, w parterach budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. e,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
    - 1% dla działek narożnikowych,
    - 5% na terenach **7MW/U, 8MW/U,**
    - 20% na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U,**
  - e) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
    - 95% dla działek narożnikowych,
    - 80% na terenach **7MW/U, 8MW/U,**
    - 70% na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U,**
  - f) wysokość budynków mieszkalnych:
    - nie większą niż 20,0 m na terenach **4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U,** z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - na terenie **4MW/U** dla akcentu urbanistycznego podwyższenie zabudowy o nie więcej niż 4,0 m,
    - nie większą niż 24,0 m na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;**
  - g) intensywność zabudowy działki budowlanej:
    - nie mniejszą niż 3,0 i nie większą niż 4,8 na terenach **7MW/U, 8MW/U,**
    - nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 5,4 na terenach **4MW/U, 6MW/U,**
    - nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 4,9 na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U,**
  - h) dachy płaskie na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U,**
  - i) dowolną geometrię dachów na terenach **4MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U,**
  - j) na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U,** w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizację miejsca rekreacji o powierzchni nie mniejszej niż 3% powierzchni działki budowlanej,

- k) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów,
  - l) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu lub do dróg publicznych poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne,
  - m) we wschodniej części terenu **1MW/U**, lokalizację ciągu pieszego, łączącego teren **2KDW** ze zlokalizowaną poza granicą planu ul. św. Wawrzyńca,
  - n) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 16 pkt 3-5;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) wolno stojących jednokondygnacyjnych obiektów handlowych,
  - b) wolno stojących stacji transformatorowych;
  - c) stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, warsztatów,
  - d) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych;
- 3) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, wykusze, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, o nie więcej niż 2,0 m, o ile elementy te nie przekraczają linii rozgraniczającej terenu oraz z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 2 lit. d,
  - b) wysunięcie przed linię zabudowy na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m nad poziomem terenu części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, o nie więcej niż 2,0 m, o ile elementy te nie przekraczają linii rozgraniczającej terenu,
  - c) wycofanie nie więcej niż 20% długości ściany budynku o nie więcej niż 1,0 m, od obowiązującej linii zabudowy,
  - d) lokalizację garaży:
    - wielopoziomowych lub wbudowanych w budynek, z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 2 lit. e
    - podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy,
  - e) lokalizację lokali usługowych, w tym handlowych, w parterach budynków mieszkalnych, poza wskazanymi na rysunku planu pierzejami handlowo-usługowymi,
  - f) zachowanie krzyża wotywnego na terenie **8MW/U**,
  - g) lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **UO**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy wolno stojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%,
  - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%,
  - d) wysokość budynków usługowych nie większą niż 20,0 m,
  - e) wysokość hal sportowych nie większą niż 22,0 m,
  - f) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,9 i nie większą niż 2,0,
  - g) dowolną geometrię dachów,
  - h) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów,
  - i) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza granicą planu ul. H. Dąbrowskiego, lub do drogi publicznej poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną,
  - j) zapewnienie naziemnych stanowisk postojowych, zgodnie § 16 pkt 3-5;
- 2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - b) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, o nie więcej niż 2,0 m,
  - c) lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek w kondygnacji parteru,
  - d) zapewnienie dostępu dla terenów **1E**, **2E** do terenów dróg.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **UK**, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 30%,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni terenu,
  - d) wysokość budynków:
    - budynku kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusa i Św. Floriana nie większą niż 56,0 m,
    - budynku zlokalizowanego przy granicy z terenami **KDWx**, **8MW/U** nie większą niż 20,0 m,
    - budynku zlokalizowanego przy granicy z terenami **7MW/U**, **UO** nie większą niż 12,0 m,
    - budynku zlokalizowanego od strony terenu **KD-D** nie większą niż 9,0 m,
  - e) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 2,0,
  - f) dachy strome,
  - g) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
  - h) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza granicą planu ul. Kościelnej,
  - i) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 16 pkt 3-5;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, z wyjątkiem garażu wbudowanego w budynek zlokalizowany od strony terenu **KD-D**;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów lub lokali:
    - zamieszkania zbiorowego,
    - kultury i nauki,
    - oświaty,
    - gastronomicznych,

- handlu, o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>,
- b) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, o nie więcej niż 2,0 m, z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 2 lit. d,
- c) zabudowy na granicy działki budowlanej.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **U**, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-c,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 22%,
  - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%,
  - d) wysokość budynków nie większą niż 30,0 m, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy o wysokości do 55,0 m w strefie zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu,
  - e) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 7,0,
  - f) dachy płaskie,
  - g) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów,
  - h) dostęp do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu ul. H. Dąbrowskiego lub dróg publicznych poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną,
  - i) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 16 pkt 3-5;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących:
  - a) garaży jedno- i dwustanowiskowych,
  - b) stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe oraz zewnętrzne windy, schody i pochylnie o nie więcej niż 2,0 m, o ile elementy te nie przekraczają linii rozgraniczającej terenu,
- b) wycofanie nie więcej niż 30% długości ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m, od obowiązującej linii zabudowy,
- c) lokalizację garaży:
  - wielopoziomowych lub wbudowanych,
  - podziemnych, w tym wysuniętych poza linię zabudowy,
- d) zapewnienie dostępu terenu **2E** do przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą planu ul. H. Dąbrowskiego, lub do drogi publicznej poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **ZP**:

- 1) ustala się:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 90%,
  - b) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1E**, **2E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 40%;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni terenu;
- 4) wysokość nie większą niż 3,6 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) dostęp do dróg publicznych lub do dróg publicznych przez tereny **U** i **UO**, ograniczony do pojazdów obsługi technicznej.

## § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **KD-L**, **KD-D**, ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) na terenie **KD-L** – drogę klasy lokalnej,
  - b) na terenie **KD-D** – drogę klasy dojazdowej;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach **KD-L**, **KD-D** lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników.

## § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** i **KDWx**, ustala się:

- 1) na terenach **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m oraz obustronnych chodników o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m każdy, z uwzględnieniem lit. c,
  - c) dopuszczenie zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
  - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **1KDW** i **5KDW**;
- 2) na terenie **KDWx**:
  - a) lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,
  - b) dopuszczenie lokalizacji zadaszienia na wysokości nie mniejszej niż 5,5 m;
- 3) zakaz powiązań dla ruchu samochodowego terenu **3KDW** z terenem **4KDW**.

## § 16

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

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



- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) technicznych elementów uspokojenia ruchu,
  - b) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni, pasów rowerowych, z uwzględnieniem § 4 ust.1 pkt 2 lit. d;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowiska postojowe, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowiska postojowe, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - i) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - j) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- k) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-j: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, 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 lub szkolnictwa wyższego: 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 każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 5 stanowisk postojowych,
  - i) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-h: 15 stanowisk postojowych;
- 5) dla obsługi zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4-5.

## § 17

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

- 1) przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ograniczeń maksymalnej wysokości w rejonie lotniska Poznań- Ławica:
  - a) dla zabudowy do 136 m n.p.m.,
  - b) dla obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym masztów i anten do 126 m n.p.m.

## § 18

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) w miejscach wskazanych na rysunku planu, zachowanie istniejących podziemnych i nadziemnych magistrali ciepłych, z dopuszczeniem ich przełożenia;
- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących stacji transformatorowych;
- 6) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>.

## § 19

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## § 20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## § 21

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