

UCHWAŁA NR LII/905/VII/2017

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 11 lipca 2017r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Zbyłowita i Leszka” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Zbyłowita i Leszka” 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Zbyłowita i Leszka” 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

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **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;
- 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) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 6) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący sztyldem lub tablicą informacyjną.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- d) urządzeń reklamowych oraz szyldów wolno stojących,
- e) szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych LED lub LCD;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń budowlanych,
- b) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8 m, w których część ażurowa od strony dróg publicznych stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- c) obiektów małej architektury,
- d) na każdym budynku mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym, w miejscach nie przesłaniających otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 0,2 m², z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e,
- e) tablic informacyjnych.

§ 5

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

1) zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

- 2) dla terenu **MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 5) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wymagającymi zapewnienia komfortu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1) w zakresie linii zabudowy:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przed które na odległość nie większą niż 1,5 m dopuszcza się wysunięcie: ryzalitów, wykuszy, balkonów, galerii, tarasów lub schodów,
- b) lokalizację nie mniej niż 70% ściany frontowej budynku mieszkalnego na obowiązującej linii zabudowy,
- c) w przypadku wolno stojących budynków pomocniczych, ich lokalizację w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
- d) dopuszczenie zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie;

2) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą;

3) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego;

4) dopuszczenie zachowania lub przebudowy:

- a) zabudowy usługowej,
- b) lokali użytkowych,
- c) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

5) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub lokali usługowych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m²;

6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 900 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 480 m²;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% działki budowlanej, przy czym:

- a) dla zabudowy wolno stojącej nie więcej niż 250 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej nie więcej niż 120 m²,
- c) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 50 m²;

8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;

9) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 4 m,
 - c) dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej jednakową linię gzymsu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych:
- a) nie większy niż 12° , z dopuszczeniem, w przypadku budynków pomocniczych, takiego kąta nachylenia połaci dachowych, jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - b) jednakowy dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 13) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości, liczby kondygnacji i geometrii dachu;
- 14) w przypadku przebudowy, o której mowa w pkt 4, oraz przebudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszczenie zachowania istniejącej powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

§ 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,35;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12° .

§ 8

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie:

- 1) wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska Poznań-Kobylnica.

§ 9

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

- 1) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem;
- 2) 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.

§ 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) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2.

§ 11

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 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.