

UCHWAŁA NR XXXIII/549/VIII/2020

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 14 lipca 2020r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i poz. 1086) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Pasażu Apollo” 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 „W rejonie Pasażu Apollo” 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) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego 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) przejściu i przejeździe bramowym – należy przez to rozumieć wydzielone w parterze budynku przejście piesze lub przejazd, łączące przestrzeń publiczną z wnętrzem kwartału zabudowy;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§ 4

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków, znajdujących się powyżej kondygnacji parteru, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze;
- 2) wskazaną na rysunku planu strefę pasażu na terenach MW/U i U;
- 3) dopuszczenie przezroczystego zadaszenia strefy pasażu, przy czym:

- a) zakazuje się lokalizacji zadaszenia w strefie zieleni chronionej planem, wskazanej na rysunku planu i na terenie oznaczonym symbolem U,
 - b) nakazuje się uwzględnienie przesłaniania i nasłoneczniania budynków i ich pomieszczeń,
 - c) nakazuje się użycie jednolitej formy i wysokości przezroczystego zadaszenia,
 - d) elementy mocujące zadaszenie należy zlokalizować na wysokości nie mniejszej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) dla budynków zlokalizowanych na terenie MW/U stosowanie gzymsu wieńczącego oraz artykulacji elewacji, w nawiązaniu do budynków sąsiednich;
- 5) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
- a) dojść i dojazdów,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) ogródków gastronomicznych.

§ 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 strefy zieleni chronionej, wskazanej na rysunku planu, oraz 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 i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie;
- 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- b) w przypadku lokalizacji na terenie U szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 6) 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) dla budynków chronionych planem w zakresie bryły, wskazanych na rysunku planu:
 - a) zachowanie wysokości, ukształtowania bryły, artykulacji elewacji, kąta nachylenia połaci dachowych oraz historycznego detalu architektonicznego,
 - b) dopuszczenie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dla budynków chronionych planem w zakresie obrysu, wskazanych na rysunku planu:
 - a) zakaz rozbudowy,
 - b) dopuszczenie nadbudowy budynków lub ich części, z zachowaniem charakterystycznych elementów kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego,
 - c) dopuszczenie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 5) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, instalacji teletechnicznych, klimatyzatorów i wentylatorów 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 istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu linii łączności teleradiowej;
- 3) ograniczenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 197 m n.p.m. do 203,6 m n.p.m., zgodnie z rysunkiem planu – ze względu na położenie w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni w granicach poszczególnych terenów;
- 2) lokalizację wskazanej na rysunku planu elewacji szczególnie eksponowanej, podkreślonej poprzez akcenty architektoniczno-urbanistyczne oraz wycofanie kondygnacji parteru;
- 3) w strefie pasażu zachowanie dojścia o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m wolnego od ogródków gastronomicznych.

§ 9

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań dojazdów i dojazdów, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) dla wyznaczonego w planie ciągu pieszego szerokość nie mniejszą niż 2,0 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie jego szerokości w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania;

- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe, jednak nie więcej niż 1,4 stanowiska postojowego,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,
 - g) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia: 3 stanowiska postojowe,
 - h) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,
 - i) na każde 10 łóżek w hotelach: 2 stanowiska postojowe,
 - j) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,
 - k) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,
 - l) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,
 - m) na obiekt kultu religijnego: 5 stanowisk postojowych,
 - n) na każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - o) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-n: 10 stanowisk postojowych;
- 4) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko,

- b) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 5 stanowisk,
 - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
 - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,
 - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia: 6 stanowisk,
 - i) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
 - j) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
 - k) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
 - l) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
 - m) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
 - n) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,
 - o) na każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 10 stanowisk,
 - p) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-o: 6 stanowisk;
- 6) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 7) co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 8) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;

- 9) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 3 i 5;
- 10) na działkach budowlanych dla istniejącej zabudowy, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 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;
- 4) w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 35 m²,
 - e) wysokość zabudowy do 2 m i dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 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 mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji szpitali, stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, blacharni, lakierni;

- 3) lokalizację ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu, wskazanym na rysunku planu, podkreślonego usługami w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż jego przebiegu, z dopuszczeniem wykorzystania przejść i przejazdów bramowych;
- 4) lokalizację przejścia i przejazdu bramowego, wskazanego na rysunku planu:
 - a) o wysokości nie mniejszej niż 4 m i szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację bram kutych metalowych lub drewnianych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) ograniczenie powierzchni sprzedaży do 300 m² na każdy lokal usługowy w budynku;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zabudowy oficynowej, stanowiącej kontynuację zabudowy tworzącej pierzeję ulicy lub rozbudowę istniejących budynków na działce budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem:
 - a) zwiększenia powierzchni zabudowy do 100% dla narożnikowych działek budowlanych oraz w przypadku zadaszenia strefy pasażu,
 - b) zachowania, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy o większej powierzchni zabudowy;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%, z dopuszczeniem rezygnacji z powierzchni biologicznie czynnej w sytuacji, o której mowa w pkt 8 lit. a;
- 10) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,5 i nie większą niż 7,5, przy czym dopuszcza się zachowanie, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o innej intensywności;
- 11) dopuszczenie usytuowania zewnętrznych ścian budynków bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 12) wysokość budynków, nie większą niż 26 m do najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 i 4, przy czym:
 - a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o innej wysokości,
 - b) w strefie do 15 m od granicy planu wysokość budynków nie może być mniejsza niż 18 m;
- 13) wprowadzenie usług w parterach budynków, w strefie pasażu wskazanej na rysunku planu;
- 14) dowolną geometrię dachów, przy czym w przypadku stosowania dachu stromego, kontynuację układu oraz nawiązanie do linii kalenicy, gzymsu, okapu, kątów

nachylenia połaci dachowych, a także zastosowanie detali architektonicznych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 i 4;

- 15) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, nie mniejszą niż 300 m²;
- 16) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako wolno stojących lub przylegających do ścian budynków o innym przeznaczeniu lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem § 10 pkt 4;
- 17) dostęp dla samochodów do dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, bezpośrednio lub poprzez dojścia i dojazdy, zlokalizowane również w strefie pasażu, oraz przejścia i przejazd bramowy w pasażu, wskazany na rysunku planu.

§ 12

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) ograniczenie powierzchni sprzedaży do 300 m² w jednym budynku;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej,
 - b) stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, blacharni, lakierni;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,5 i nie większą niż 6,5;
- 7) wysokość budynków nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 18,5 m;
- 8) dowolną geometrię dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 i 4;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dostęp dla samochodów do dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, poprzez dojścia i dojazdy, zlokalizowane w strefie pasażu, oraz przejścia i przejazd bramowy w pasażu, wskazany na rysunku planu.

§ 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

1) dla terenu MW/U:

- a) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 300 m²,
- b) szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną nie mniejszą niż 20 m,
- c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

2) dla terenu U:

- a) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 1800 m²,
- b) szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną nie mniejszą niż 50 m.

§ 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.