

UCHWAŁA NR IX/58/VII/2015
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 24 marca 2015r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Pawłowickiej w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Pawłowickiej 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. Planem obejmuje się teren, którego granice oznaczono na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Pawłowickiej w Poznaniu”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 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, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 3) 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;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) 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;
- 6) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;

- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDWxs;
- 5) teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. f,
 - b) urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. i,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 lit. e i § 9 pkt 2,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - f) ogrodzeń pełnych na terenach 1MN i 2MN, zlokalizowanych wzdłuż północnej linii rozgraniczającej od strony terenów kolei, znajdujących się poza granicami planu, o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) szyldów na ogrodzeniach lub elewacjach budynków w układzie równoległym do ogrodzeń lub elewacji, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 0,7 m², przy czym nie więcej niż 2 takie szyldy na działce budowlanej,
 - i) urządzeń reklamowych wyłącznie na terenach 1U i 2U, umieszczonych na elewacjach budynku w układzie równoległym do elewacji, o powierzchni jednego urządzenia reklamowego nie większej niż 7,5 m² oraz łącznej powierzchni urządzeń reklamowych na jednej elewacji nie większej niż 3% powierzchni tej elewacji,
 - j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu oraz zbiornika wodnego,
- b) ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek lub terenów,
- e) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:

- a) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - na terenach 1MN i 2MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenie MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - w przypadku lokalizacji szkół, przedszkoli i żłobków – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizacji szpitali – jak dla terenów szpitali w miastach,
 - w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
- b) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- c) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji AZP nr 51-26/43, oznaczonego na rysunku planu.

§ 7

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z występowania terenów kolejowych, zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 8

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni i chodników, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie na terenach dróg lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na działce budowlanej, nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów 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 i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 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 stanowisk postojowych, 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 każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-i: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na działce budowlanej, nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych: 20 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych: 20 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 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 każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-g: 15 stanowisk postojowych;
- 5) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do tego przeładunku, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 3 i 4.

§ 9

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

1) ustala się:

- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

2) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

- a) infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
- b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 10

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

1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego wolno stojącego budynku: garażowego albo gospodarczego, albo gospodarczo-garażowego;

2) lokalizację zabudowy w układzie:

- a) wolno stojącym na terenie 1MN,
- b) wolno stojącym lub bliźniaczym na terenie 2MN;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

- a) 10% powierzchni działki budowlanej i powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie większą niż 250 m² na terenie 1MN,
- b) 20% powierzchni działki budowlanej i powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie większą niż 250 m² na terenie 2MN;

- 4) powierzchnię zabudowy budynku garażowego lub gospodarczego nie większą niż 50 m²;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MN,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MN;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż:
 - a) 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie 1MN,
 - b) 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie 2MN;
- 7) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych nie większą niż:
 - a) 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
 - b) 5 m w przypadku dachów stromych;
- 8) intensywność zabudowy nie mniejszą niż:
 - a) 0,02 i nie większą niż 0,2 na terenie 1MN,
 - b) 0,1 i nie większą niż 0,4 na terenie 2MN;
- 9) dla budynków mieszkalnych dachy:
 - a) strome na terenie 1MN,
 - b) płaskie na terenie 2MN;
- 10) dla budynków garażowych lub gospodarczych dachy płaskie lub strome;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 2300 m² na terenie 1MN,
 - b) 500 m² na terenie 2MN;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 8 pkt 3 lit. a;
- 13) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 11

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż 2 budynków,

- b) lokalizację na działce budowlanej wolno stojącego budynku: mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, z uwzględnieniem lit. a,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej jako zblokowanego z istniejącym budynkiem na sąsiedniej działce budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej i powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: mieszkalnego lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego nie większą niż 250 m²,
 - e) powierzchnię budynku gospodarczego lub garażowego nie większą niż 50 m²,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - h) wysokość budynku garażowego lub gospodarczego nie większą niż:
 - 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
 - 5 m w przypadku dachów stromych,
 - i) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,7,
 - j) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych dachy strome,
 - k) dla budynków garażowych lub gospodarczych dachy płaskie lub strome,
 - l) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 300 m² w budynku,
 - m) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 600 m²,
 - n) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 8 pkt 3-5,
 - o) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną KDWxs;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, w tym wykraczających poza wyznaczoną linię zabudowy, z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami pkt 1.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku usługowego,
- b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość budynków nie większą niż:
 - 10 m na terenie 1U i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - 8 m na terenie 2U i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- e) intensywność zabudowy:
 - nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 0,9 na terenie 1U,
 - nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,7 na terenie 2U,
- f) dachy płaskie,
- g) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - 1500 m² na terenie 1U,
 - 500 m² na terenie 2U,
- h) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 8 pkt 3-5,
- i) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną KDWxs;

2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej wyłącznie jako wbudowanej w budynek usługowy.

§ 13

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

- 1) lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m oraz co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, zamiast pieszo-jezdni;
- 3) lokalizację placu do zawracania.

§ 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację kanałów: sanitarnego i deszczowego,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu,
 - c) zagospodarowanie terenu zielenią trawiastą,
 - d) dostęp do przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 15

Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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.