

UCHWAŁA NR XLIX/636/V/2009
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 10 lutego 2009 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „PÓŁNOCNO – ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – część F „Kiekrz Wschód”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237) Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” – uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „PÓŁNOCNO – ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – część F „Kiekrz Wschód”, zwany dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego dla obszaru „PÓŁNOCNO – ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – część F „Kiekrz Wschód”;

- 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.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy, wielospadowy o symetrycznym kącie spadku połaci dachowych oraz kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 2) **dominancie** – należy przez to rozumieć wyróżniający się w otaczającej zabudowie wysokością lub formą budynek lub jego część;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane budynki;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować co najmniej 60% szerokości elewacji budynku;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów;
- 7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) **stacji bazowej telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro – przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;

- 9) **strefie lokalizacji boisk i urządzeń do gier** – należy przez to rozumieć plenerowe, służące rekreacji na wolnym powietrzu boiska, urządzenia do gier zespołowych i ćwiczeń indywidualnych;
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz niepowodujące uciążliwości, o których mowa w pkt. 13;
- 15) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, głównie zimozielonej, formowane w pasy o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 16) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, tj. niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe i trawy.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U i 2MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U i 5U**;
- 5) teren usług zdrowia i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ/ZP**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

- 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO** i **2ZO**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E** i **2E**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K** i **2K**;
- 11) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-Z** i **2KD-Z**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L** i **2KD-L**,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **1KD-Dxr** i **2KD-Dxr**,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs**, **5KDWxs**,
 - e) teren parkingu wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWpp**,
 - f) tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolami **1kk** i **2kk**.

§ 4

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) w istniejącej suterenie usług, w szczególności usług zdrowia,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 6 i 7,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) stanowisk postojowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) reklam wolno stojących;
 - 2) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 3) budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 5) stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem biomasy.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
 - 1) nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
 - 2) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu;
 - 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, schodów;
 - 4) wysokość zabudowy:

- a) 7 m – w przypadku dachu płaskiego, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b-d,
 - b) dopuszczenie nadbudowy trzeciej kondygnacji jako poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - c) w przypadku rozbiórki istniejącego budynku – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - d) 12 m – w przypadku dachu stromego;
- 5) powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną nie mniejszą niż 750,0 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
- 1) dostęp do drogi publicznej **4KD-D**;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych 1 stanowisko na każde 30 mieszkań,
 - b) 30 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
 - 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów;
 - 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
 - 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 6) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 7) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 5

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 9MN**;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej na terenach **8MN i 10MN**, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1;
 - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej, bez prawa rozbudowy i przebudowy;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 6 i 7,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) garaży jedno- i dwustanowiskowych albo budynków gospodarczych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) w przypadku dachów stromych, stosowanie dachówki lub materiału imitującego do ich pokrycia;
 - 2) sytuowanie sztyldów na elewacjach budynków, ogrodzeniach lub jako wolno stojących;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam,
 - b) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszczenie na działce nr 427, ark. 08, obręb Kiekrz, robót ziemnych umożliwiających dostęp działki do terenu **1KD-Z**;
 - 4) zachowanie oczka wodnego na terenie **9MN**;
 - 5) lokalizację, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zieleni izolacyjno – krajobrazowej:
 - a) na terenie **9MN** na granicy z terenem **1K**,
 - b) na terenie **10MN** na granicy z terenami **2KD-Dxr** i **5KD-D**;
 - 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 7) zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej;
 - 8) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 9) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 13) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem biomasy.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) na terenie **7MN** zachowanie figurki przydrożnej, oznaczonej na rysunku planu;
 - 2) zakaz nasadzeń zieleni osiagającej docelowo więcej niż 10,0 m wysokości wzdłuż osi widokowych na bryłę kościoła, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w obszarze cennym kulturowo;
 - 4) nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi w obszarze cennym kulturowo i jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych na terenach **8MN** i **10MN** wyłącznie na działkach o szerokości frontu nieprzekraczającej 18,0 m;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczego albo garażu na każdej działce budowlanej;
 - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie większą niż 25%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie większą niż 35%;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów;
 - 7) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie **1MN** i **10MN**, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - w przypadku dachów płaskich 2 kondygnacje nadziemne, tj. do 7,0 m;
 - w przypadku dachów stromych – 1 kondygnacja nadziemna i poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, tj. do 10,0 m, przy wysokości okapu nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu,
 - dopuszczenie 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży:
 - w przypadku dachów płaskich – 1 kondygnacja nadziemna, tj. do 3,0 m,
 - w przypadku dachów stromych – 1 kondygnacja nadziemna, do 5,0 m,
 - d) dopuszczenie dla budynku gospodarczego i garażu przykrycia dachem płaskim z obowiązkiem zastosowania przynajmniej z trzech stron budynku, w tym bezwzględnie od strony terenów komunikacji, attyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej,

- e) w przypadku budynku gospodarczego albo garażu zblokowanego z budynkiem mieszkalnym i krytego dachem płaskim przeznaczonym na taras nie wymaga się stosowania attyki, o której mowa w lit. d,
 - f) dla budynków gospodarczych i garaży realizowanych na różnych działkach przy ich wspólnych granicach – jednakowe parametry zabudowy, jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, materiały wykończeniowe,
 - g) w przypadku realizacji obiektów w sposób, o którym mowa w lit. f, dopuszczenie dachów jednospadowych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie wolno stojącej za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną:
- a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 5MN i 6MN** nie mniejszą niż 750,0 m²,
 - b) na terenach **7MN, 8MN i 10MN** nie mniejszą niż 1000,0 m²,
 - c) na terenach **4MN i 9MN** nie mniejszą niż 2500,0 m²;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną nie mniejszą niż 450,0 m²;
- 10) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną:
- a) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 18,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0 m.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp działek budowlanych na terenie:
 - a) **1MN** do dróg publicznych **1KD-Z, 1KD-L i 1KD-D**, przy czym dla działki nr 354/26 ark. 07, obręb Kiekrz, do drogi **1KD-L** istniejącym zjazdem zlokalizowanym poza obszarem planu,
 - b) **2MN** do dróg publicznych **1KD-Z, 2KD-D i 3KD-D**, a dla działek niemających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną **1KDWxs**,
 - c) **3MN** do dróg publicznych **1KD-Z, 2KD-Z i 3KD-D**,

- d) **4MN** do drogi publicznej **2KD-Z** poprzez drogę wewnętrzną **2KDWxs**,
 - e) **5MN** do drogi publicznej **2KD-Z** poprzez drogi wewnętrzne **2KDWxs** i **3KDWxs**,
 - f) **6MN** do drogi publicznej **2KD-Z** poprzez drogę wewnętrzną **3KDWxs**,
 - g) **7MN** do drogi publicznej **4KD-D**,
 - h) **8MN** do dróg publicznych **1KD-Z**, **2KD-Z** i **4KD-D**,
 - i) **9MN** do dróg publicznych **2KD-L** i **4KD-D**,
 - j) **10MN** do dróg publicznych **1KD-Z**, **2KD-L**, **5KD-D**, a dla działek niemających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną **5KDWxs**;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 stanowiska postojowe na każdy dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każdych 100 zatrudnionych;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
- a) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - b) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - c) 15 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych, dla działek o szerokości frontu nie mniejszej niż 24,0 m.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 6

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U** i **2MN/U**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych albo budynków mieszkalno-usługowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych,
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 7 i 8;
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) stanowisk postojowych,
 - f) garaży jedno- i dwustanowiskowych albo budynków gospodarczych,
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) w przypadku dachów stromych, stosowanie dachówki lub materiału imitującego do ich pokrycia;
 - 2) sytuowanie szyldów na elewacjach budynków, ogrodzeniu lub wolno stojących;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam,
 - b) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zachowanie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - 4) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;

- 6) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem biomasy.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) na terenie **1MN/U** zakaz nasadzeń zieleni osiagającej docelowo więcej niż 10,0 m wysokości wzdłuż osi widokowych na bryłę kościoła, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w obszarze cennym kulturowo;
 - 3) nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, w obszarze cennym kulturowo i jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalno – usługowego albo jednego budynku mieszkalnego i jednego usługowego na każdej działce budowlanej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczego albo garażu na każdej działce budowlanej;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów;
 - 6) sposób kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, tj. do 10,0 m, przy wysokości okapu nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu,
 - dopuszczenie 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) wysokość budynków mieszkalno – usługowych: 2 kondygnacje nadziemne i poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, tj. do 13,0 m,
 - c) wysokość budynków usługowych: 1 kondygnacja nadziemna, tj. do 7,0 m,
 - d) dachy strome, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dopuszczenie dla budynku gospodarczego i garażu przykrycia dachem płaskim z obowiązkiem zastosowania, przynajmniej z trzech stron budynku, w tym bezwzględnie od strony terenów komunikacji, attyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - f) wysokość budynków gospodarczych i garaży:
 - w przypadku dachów płaskich – 1 kondygnacja nadziemna, tj. do 3,0 m,
 - w przypadku dachów stromych do 5,0 m,
 - g) w przypadku budynku gospodarczego i garażu zblokowanego z budynkiem mieszkalnym i krytego dachem płaskim przeznaczonym na taras, nie wymaga się stosowania attyki, o której mowa w lit. e,
 - h) dla budynków gospodarczych i garaży realizowanych na różnych działkach przy ich wspólnych granicach – jednakowe parametry zabudowy, jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, materiały wykończeniowe,
 - i) w przypadku realizacji obiektów w sposób, o którym mowa w lit. h, dopuszczenie dachów jednospadowych;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, za wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 750,0 m²;
- 8) szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych, za wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 18,0 m, i za wyjątkiem działki nr 420/6 ark. 08, obręb Kiekrz, dla której wymóg ten dotyczy tylko frontu działki od terenu **1KD-Z** (ulicy Chojnickiej).
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp działek budowlanych na terenie:
 - a) **1MN/U** do dróg publicznych **1KD-Z** i **4KD-D**,
 - b) **2MN/U** do drogi publicznej **1KD-Z**, a dla działek niemających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną **4KDWxs**;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 100 łóżek w obiekcie hotelowym,
 - e) 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każdych 100 zatrudnionych;
 - 3) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - b) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - c) 15 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych;
 - 4) zapewnienie w granicach terenu stanowisk do przeładunku towarów, poza stanowiskami postojowymi;
 - 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, gazowej, telekomunikacyjnej;
 - 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 7) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek usługowy.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 7

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U** i **5U**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
 - 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) na terenie **3U** i **4U** zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 7 - 9,
 - d) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - e) lokalizację stanowisk postojowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) w przypadku dachów stromych, stosowanie w ramach terenu dachówki lub materiału imitującego do ich pokrycia;
 - 2) sytuowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków;
 - 3) na terenie **5U** dopuszczenie lokalizacji dominanty, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży wolno stojących,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zachowanie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;

- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 5) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez zastosowanie przegród o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej w budynkach mieszkalnych i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach 3U i 4U w zasięgu oddziaływania ponadnormatywnego hałasu kolejowego;
 - 8) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem biomasy.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, w obszarze cennym kulturowo i jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni danej elewacji.
 6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu;
 - 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów;
 - 4) sposób kształtowania zabudowy:

- a) na terenie **1U** i **2U** dachy płaskie,
 - b) na terenie **3U**, **4U** i **5U** dachy strome,
 - c) wysokość budynków:
 - w przypadku dachów płaskich – 3 kondygnacje nadziemne, tj. do 10,0 m,
 - w przypadku dachów stromych - 2 kondygnacje nadziemne i poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, tj. do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - dopuszczenie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wysokość dominanty na terenie **5U** – do 15,0 m,
 - e) powierzchnię dominanty nie większą niż 1/3 całkowitej powierzchni zabudowy;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 1500,0 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się zagospodarowanie terenu **4U** od strony terenu **2kk** i terenu **5U** od strony terenów kolejowych poza obszarem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
- 1) dostęp działek na terenie:
 - a) **1U** do drogi publicznej **2KD-L** poprzez drogę wewnętrzną **4KDWxs**,
 - b) **2U** do drogi publicznej **2KD-L**,
 - c) **3U** do drogi publicznej **KD-Z** i **5KD-D**,
 - d) **4U** do drogi publicznej **KD-Z**,
 - e) **5U** do drogi publicznej **KD-Z**;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - b) 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,

- c) 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-c,
 - e) 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 100 łóżek w obiekcie hotelowym,
 - f) 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każdych 100 zatrudnionych;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów, łącznej ilości nie mniejszej niż:
- a) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - b) 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - c) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-c,
 - e) 15 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych;
- 4) zapewnienie w granicach terenu stanowisk do przeładunku towarów, poza stanowiskami postojowymi;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenie **5U** dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach o wysokości nie mniejszej niż 15 m, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej nie większa niż 1/2 wysokości budynku.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ/ZP**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu w zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się lokalizację budynków usług zdrowia;
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) obiektów i urządzeń sportowych służących rehabilitacji,
 - b) placów zabaw,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) budynków gospodarczych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) stanowisk postojowych, wyłącznie przed frontową elewacją istniejącej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3,
 - g) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 6.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 2) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i szyldów.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zachowanie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - 4) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem biomasy;
 - 11) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) dopuszczenie lokalizacji przegród przeciwhałasowych wzdłuż granicy z linią kolejową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) ochronę konserwatorską parku o charakterze krajobrazowym, wpisanym do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego Nr 1840/A, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zachowanie historycznego założenia parkowego, poprzez odtworzenie kompozycji i nasadzeń;
 - 3) zachowanie przedpola w formie istniejącego podjazdu z gazonem, pomiędzy bramą główną a dawnym budynkiem dworskim na głównej osi kompozycyjnej.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
 - 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów;
 - 4) zagospodarowanie terenu od strony linii kolejowej, poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, tj. do 14,0 m,
 - b) poziom posadzki parteru budynków do 0,3 m nad poziomem terenu,

- c) dachy strome;
- 6) powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 55000,0 m².
- 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
- 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
- 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.
- 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp do drogi publicznej **4KD-D**;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 10 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 10 łóżek w szpitalu,;
 - b) 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każdych 100 zatrudnionych;
 - 3) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdych 10 łóżek w szpitalu,
 - b) 15 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych;
 - 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
 - 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 7) nakaz zapewnienia, niezależnie od zasilania z sieci, dodatkowego własnego ujęcia wody oraz własnego źródła energii elektrycznej i ciepłej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
- 12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 9

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) dojeżdż i dojazdów;
 - 3) stanowisk postojowych;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 i 6.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 2) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zachowanie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie;
 - 4) zagospodarowanie odpadów na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
 - 1) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych;
 - 2) nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zagospodarowanie terenu od strony terenu **2kk** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp do drogi publicznej **5KD-D**;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 6 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych;
 - 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
 - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 10

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO** i **2ZO**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów małej architektury;
 - 2) placów zabaw;
 - 3) tablic informacyjnych;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 i 6;
 - 5) na terenie **2ZO** budynku wyłącznie dla obsługi funkcji sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
 - 6) na terenie **2ZO** boisk i urządzeń do gier w strefie wyznaczonej na rysunku planu;
 - 7) dróg pieszych i rowerowych;

- 8) dojeżdż i dojazdów.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem miejsc, w których wymagane jest zapewnienie bezpieczeństwa, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 2) dopuszczenie na terenie **2ZO** lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w formie przekryć namiotowych lub pneumatycznych;
 - 3) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
 - 4) dopuszczenie na terenie **1ZO** stacji bazowej telefonii komórkowej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zachowanie i ochronę istniejących drzew;
 - 2) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu;
 - 3) na terenie **2ZO** zachowanie i ochronę oczka wodnego, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych na terenie;
 - 5) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie zalesień.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 100,0 m²;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
 - 3) sytuowanie zabudowy wyłącznie w strefie lokalizacji boisk i urządzeń do gier;
 - 4) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy strome,
 - b) wysokość dla lokalizacji budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 – 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu;
 - 5) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej nie więcej niż 35,0 m.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne ustala się:
 - 1) dostęp do drogi publicznej **2KD-Z**, wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej;
 - 2) zapewnienie w granicach terenu stanowisk postojowych dla rowerów;
 - 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
 - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się zachowanie wód powierzchniowych – rzeki Samicy Kierskiej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4,
 - b) budowli hydrotechnicznych, przepustów i mostów,
 - c) dojść i dojazdów;
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz budowy ogrodzeń, z wyjątkiem miejsc, w których wymagane jest zapewnienie bezpieczeństwa, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 2) zachowanie powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz umacniania brzegów materiałami uniemożliwiającymi naturalną wegetację roślin;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - 4) nakaz umożliwienia dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp do drogi publicznej **1KD-Z** wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej;
 - 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej;
 - 4) zakaz lokalizacji napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E** i **2E**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się lokalizację wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4,
 - b) dojść i dojazdów.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 2) reklam;
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 4) stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość zabudowy i kondygnacja nadziemnej, tj. do 2,5 m;

- 4) dachy dowolne.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp do dróg publicznych:
 - a) dla terenu **1E** do drogi publicznej **2KD-Z**,
 - b) dla terenu **2E** dostęp do drogi publicznej **5KD-D**;
 - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci elektroenergetycznej;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K** i **2K**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się:
 - a) na terenie **1K** lokalizację sieci infrastruktury technicznej – kanału sanitarnego,
 - b) na terenie **2K** lokalizację przepompowni ścieków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4,
 - b) stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie **2K**,
 - c) dojść i dojazdów;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 1 i 2;

- 4) nakaz umożliwienia na terenie **2K** dostępu do terenu **WS** na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych na cieku wodnym.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych na terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku mas ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji reklam.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
 - 2) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie **2K** – nie więcej niż 35,0 m od poziomu terenu;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, terenu:
 - 1) **1K** – od strony terenu **1kk**,
 - 2) **2K** – od strony terenu **2kk**.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp do dróg publicznych terenu:
 - a) **1K** do drogi publicznej **2KD-L**, wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej,
 - b) **2K** do drogi publicznej **1KD-Z**, wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej;
 - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **1KD-Dxr**, **2KD-Dxr**, **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs**, **5KDWxs**, **KDWpp**, **1kk** i **2kk**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 18;
 - 2) drogowych obiektów inżynierskich;
 - 3) budynków – wyłącznie na terenach **1kk** i **2kk**;
 - 4) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i znaków drogowych związanych z organizacją ruchu;
 - 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 4) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem kolejowej sieci trakcyjnej na terenach **1kk** i **2kk**.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew, z zastrzeżeniem, że w przypadku przebudowy układu drogowego dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew i odtworzenie szpaleru drzew w nowej linii nasadzeń;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 5) na terenach **1KD-Dxr**, **2KD-Dxr** i **KDWpp** dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych na terenie,
 - 6) na terenach **2KD-Dxr**, **1kk**, **2kk** dopuszczenie lokalizacji przegród przeciwhałasowych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami budowlanymi, w obszarze cennym kulturowo i jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
 - 2) na terenie **4KD-D** zachowanie historycznej nawierzchni - bruku kamiennego naturalnego;
 - 3) zachowanie budynku dworca.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) na terenach **1KD-Dxr**, **2KD-Dxr** i **2kk** jednorodne zaprojektowanie posadzki, wyłącznie z naturalnych materiałów;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat przystankowych na przystankach komunikacji zbiorowej,
 - b) kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej;
 - 3) zakaz lokalizacji reklam, z wyjątkiem umieszczonych na i w wiatach przystankowych;
 - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zachowanie lub odtworzenie w istniejących gabarytach i parametrach budynków kolejowych na terenach **1kk** i **2kk**.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zagospodarowanie terenów **2KD-L**, **5KD-D**, **2KD-Dxr** – od strony terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenów **1KD-Z** i **2KD-Z** – drogi klasy zbiorczej,
 - b) dla terenów **1KD-L**, **2KD-L** – drogi klasy lokalnej,
 - c) dla terenów **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **1KD-Dxr**, **2KD-Dxr** – drogi klasy dojazdowej;
 - 3) dla terenu **1KD-Z** lokalizację:
 - a) jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) obustronnego chodnika,
 - c) dwukierunkowej ścieżki rowerowej;
 - 4) dla terenu **2KD-Z** lokalizację:
 - a) jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) obustronnego chodnika;
 - 5) dla terenów **1KD-L** i **2KD-L** lokalizację:
 - a) jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronnego chodnika;
 - 6) dla terenów **1KD-D**, **3KD-D** i **4KD-D** lokalizację:
 - a) jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronnego chodnika;
 - 7) dla terenów **2KD-D** i **5KD-D** lokalizację:

- a) jezdni z dwoma pasami ruchu, zakończonej placem do zawracania samochodów,
 - b) co najmniej jednostronnego chodnika;
- 8) dla terenów **1KD-Dxr** i **2KD-Dxr** lokalizację drogi dla pieszych i rowerzystów;
- 9) dla terenów **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs**, **5KDWxs** lokalizację pieszo-jezdni z placem do zawracania samochodów;
- 10) dla terenu **KDWpp**:
- a) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych części terenu, nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
- 11) dla terenu **1kk**, **2kk**:
- a) lokalizację urządzeń i budowli kolejowych,
 - b) parametry linii i urządzeń kolejowych stosownie do kategorii linii i wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przegrody przeciwhałasowej,
 - d) na terenie **2kk** zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów;
- 12) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 13) na terenach **1KD-Z**, **2KD-Z**, **1KD-L** i **2KD-L** przystosowanie jezdni do prowadzenia komunikacji autobusowej;
- 14) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 17) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
11. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.