

UCHWAŁA NR XLVI/592/V/2008

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 9 grudnia 2008 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy
Forcie VII w Poznaniu**

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, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Forcie VII w Poznaniu, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (zatwierdzone uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.).
2. Plan obejmuje obszar położony w Poznaniu, pomiędzy ulicami Polską i Bukowską, wschodnią granicą działek nr 6/3 i 5/2, ark. 24, obręb Jeżyce, wschodnią granicą działek nr 14 i 13, ark. 22, obręb Jeżyce oraz ulicą dojazdową do Fortu VII.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną planu, zwaną dalej „rysunkiem”, opracowaną w skali 1: 1000 i zatytułowaną „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Forcie VII w Poznaniu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować ściany budynków od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować ściany budynków od linii rozgraniczającej terenu, przy czym na tej linii powinno się znajdować nie mniej niż 80% długości ściany frontowej budynku;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe

w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, przy czym powierzchnię zabudowy działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce; w ogrodach działkowych zasady określone w przywołanej normie stosuje się odpowiednio do obliczania powierzchni zabudowy altan i obiektów gospodarczych;

- 7) **powierzchni zieleni** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 8) **reklamie** – 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 drogowych;
- 9) **stacji bazowej telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
- 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) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U**, **2U** i **3U**;
- 2) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem **ZD**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 4) tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZP/IT** i **2ZP/IT**;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-D** i **2KD-D**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji akcentów urbanistycznych w miejscach wskazanych na rysunku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, reklam, szyldów, ogrodzeń i budynków gospodarczych wyłącznie w miejscach określonych w planie;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących garaży,
 - b) wolno stojących masztów antenowych,
 - c) masztów usytuowanych na budynkach,
 - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 6

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, określonych w planie,
 - b) zespołu zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2U**;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia i nieprzeznaczonych na infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem § 16 pkt 2 lit. b;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i segregacji odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowania ich zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zagospodarowania mas ziemnych, pozyskanych podczas robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

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

- 1) pas ochronny Fortu VII – obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) nakaz nadzoru archeologicznego podczas wykonywania robót ziemnych, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

§ 8

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 2,50 m od poziomu terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3 m od poziomu terenu;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów na targowisku na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP/IT**.

§ 9

Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U** i **3U**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej, w tym w zakresie biur, gastronomii, hoteli, handlu, sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji takich rodzajów zabudowy usługowej, w przypadku których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych pod te rodzaje zabudowy usługowej, z wyłączeniem hoteli;
- 3) w przypadku lokalizacji hotelu, nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu, na którym lokalizowany będzie hotel, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;

- 4) ograniczenie łącznej powierzchni sprzedaży wraz z powierzchnią wystawienniczą do nie więcej niż 400 m² i nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej w jednym budynku oraz nie więcej niż 1000 m² na jednej działce;
- 5) powierzchnię zabudowy działki – nie więcej niż 35% powierzchni działki;
- 6) powierzchnię zieleni na działce – nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 7) obowiązujące linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku, przy czym nie dotyczą one takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku, z zastrzeżeniem pkt 17 lit. c:
 - a) nie mniej niż 20 m od strony terenu oznaczonego na rysunku symbolem **2KD-D**,
 - b) nie mniej niż 30 m od strony ulicy Polskiej,
 - c) nie mniej niż 35 m od strony terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1KD-D** oraz ulicy Bukowskiej;
- 9) wysokość elewacji frontowej budynku – od 8 m do 13 m, z zastrzeżeniem pkt 12 oraz pkt 17 lit. d;
- 10) wysokość budynku – od 8 m do 13 m oraz nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 12 i pkt 17 lit. d, przy czym w przypadku lokalizacji krytej pływalni dopuszcza się wysokość nie większą niż 15 m dla części budynku stanowiącej krytą pływalnię;
- 11) dowolną geometrię dachów;
- 12) ukształtowanie akcentów urbanistycznych, wskazanych na rysunku, jako części budynku o powierzchni od 100 m² do 250 m² w obrysie murów zewnętrznych i wysokości większej od wysokości pozostałej części budynku o nie mniej niż 3 m, przy czym:
 - a) wysokość części budynku, stanowiącej akcent urbanistyczny, nie może być większa niż 16 m i cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszcza się usytuowanie dodatkowej piątej kondygnacji nadziemnej, mieszczącej stację bazową telefonii komórkowej, o której mowa w pkt 18; w takim przypadku wysokość, o której mowa w lit. a, nie może być większa niż 20 m;
- 13) lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, o szerokości nie mniejszej niż 6 m, w miejscach wskazanych na rysunku, z zastrzeżeniem § 16 pkt 2 lit. b oraz § 16 pkt 6;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem § 16 pkt 1 lit. a;
- 15) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem § 16 pkt 1 lit. a oraz § 16 pkt 5 lit. b;

- 16) dopuszczenie lokalizacji podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 16 pkt 1 lit. a;
- 17) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub wolno stojących, przy czym w przypadku stacji wolno stojącej:
- a) dopuszcza się usytuowanie stacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 16 pkt 1 lit. a,
 - b) powierzchnia zabudowy stacji nie może być większa niż 30 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej stacji nie może być większa niż 12 m,
 - d) wysokość stacji nie może być większa niż 3,50 m;
- 18) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie wewnątrz budynków na kondygnacji, o której mowa w pkt 12 lit. b, przy czym:
- a) na elewacjach budynków na kondygnacji, o której mowa w pkt 12 lit. b, dopuszcza się usytuowanie anten stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) elementy stacji bazowych telefonii komórkowej nie mogą znajdować się wyżej niż dolna powierzchnia przekrycia znajdującego się nad kondygnacją, o której mowa w pkt 12 lit. b;
- 19) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie na elewacjach budynków od strony terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D** i **2KD-D** oraz ulic Bukowskiej i Polskiej, przy czym:
- a) powierzchnia jednej reklamy nie może być większa niż 4 m²,
 - b) powierzchnia łączna reklam na jednej elewacji nie może być większa niż 24 m²,
 - c) elementy reklam nie mogą znajdować się wyżej niż górna krawędź elewacji, na której reklama jest umieszczona;
- 20) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym:
- a) powierzchnia jednego szyldu nie może być większa niż 1,50 m²,
 - b) powierzchnia łączna szyldów na jednej elewacji nie może być większa niż 6 m²;
- 21) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń, przy czym:
- a) wysokość ogrodzeń nie może być większa niż 1,80 m,
 - b) ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe w części powyżej wysokości 0,40 m, a od strony terenu Fortu VII jako ażurowe na całej wysokości i bez podmurówki;
- 22) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 23) zapewnienie stanowisk postojowych dla nowych obiektów, zgodnie z § 17 pkt 6-8;

- 24) parametry i wskaźniki w zakresie infrastruktury transportowej i technicznej – zgodnie z § 17-18;
- 25) zasady podziału na działki:
- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 6000 m² na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1U** oraz nie mniej niż 5000 m² na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **2U** i **3U**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dostęp działki do drogi publicznej – bezpośredni przez zjazd, przy czym na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2U** dopuszcza się dostęp pośredni przez drogę wewnętrzną,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni od 50 m² do 70 m² pod lokalizację stacji transformatorowej wolno stojącej małogabarytowej;
- 26) obsługę komunikacyjną z terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D** i **2KD-D**, przy czym dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **3U** dopuszcza się obsługę komunikacyjną także z ulicy Polskiej.

§ 10

Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku symbolem **ZD**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ogrodów działkowych, przy czym powierzchnia zieleni na terenie nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu;
- 2) w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych przepisami odrębnymi dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji altan i obiektów gospodarczych, przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy jednej altany lub obiektu gospodarczego nie może być większa niż 25 m²,
 - b) wysokość altany lub obiektu gospodarczego nie może być większa niż 5 m przy dachach stromych i nie może być większa niż 4 m przy dachach płaskich;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń:
 - a) wzdłuż linii rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D** i **1ZP/IT** oraz na granicy poszczególnych rodzinnych ogrodów działkowych, przy czym wysokość ogrodzeń nie może być większa niż 1,80 m, a ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe w części powyżej wysokości 0,40 m,

- b) na granicy poszczególnych działek w rodzinnych ogrodach działkowych, przy czym wysokość ogrodzeń nie może być większa niż 0,50 m;
- 5) wysokość bramy wjazdowej na teren ogrodów działkowych od 3 m do 6 m od poziomu terenu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych wyłącznie na powierzchni terenu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wyłącznie jako wolno stojących małogabarytowych, przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy stacji nie może być większa niż 15 m²,
 - b) wysokość stacji nie może być większa niż 3,50 m;
- 10) zakaz lokalizacji szyldów, reklam i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych w ramach terenu ogrodów działkowych;
- 12) parametry i wskaźniki w zakresie infrastruktury transportowej i technicznej – zgodnie z § 17-18;
- 13) zasady podziału na działki:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 4500 m², z zastrzeżeniem lit. c-d,
 - b) dostęp działki do drogi publicznej – bezpośredni przez zjazd lub pośredni przez drogę wewnętrzną,
 - c) dopuszcza się wydzielenie jednej działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² z zapewnionym dostępem do terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1KD-D** przez dojazd na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP/IT**,
 - d) dopuszcza się wydzielenie jednej działki o powierzchni od 50 m² do 70 m² pod lokalizację stacji transformatorowej wolno stojącej małogabarytowej;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1KD-D**, w tym przez dojazd na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP/IT**.

§ 11

Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem **ZP**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako park publiczny, przy czym powierzchnia zieleni na terenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;

- 2) lokalizację placu w miejscu wskazanym na rysunku, z dopuszczeniem powiększenia powierzchni placu nie więcej niż do 3000 m²;
- 3) ukształtowanie akcentu urbanistycznego, wskazanego na rysunku, jako obiektu małej architektury lub pomnika, przy czym w przypadku pomnika:
 - a) powierzchnia pomnika nie może być większa niż 500 m²,
 - b) wysokość pomnika nie może być większa niż 3 m od poziomu terenu przy podstawie pomnika, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla części pomnika, o powierzchni łącznej nie większej niż 50 m², dopuszcza się wysokość nie większą niż 8 m od poziomu terenu przy podstawie pomnika;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli ziemnych, przy czym:
 - a) wysokość nasypów nie może być większa niż 1,50 m od poziomu terenu,
 - b) głębokość wykopów nie może być większa niż 1 m od poziomu terenu,
 - c) szerokość budowli łącznie ze skarpami nie może być większa niż 6 m,
 - d) powierzchnia budowli wraz ze skarpami nie może być większa niż 500 m² dla jednej budowli oraz nie może być większa niż 3000 m² dla wszystkich budowli łącznie;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń, przy czym:
 - a) wysokość ogrodzeń nie może być większa niż 1,80 m,
 - b) ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe w części powyżej wysokości 0,40 m, a od strony terenu Fortu VII jako ażurowe na całej wysokości i bez podmurówki;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i chodników;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych, z zastrzeżeniem § 16 pkt 1 lit. a;
- 8) zakaz lokalizacji szyldów, reklam, budynków gospodarczych, jezdni, stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji transformatorowych i obiektów handlowo-usługowych;
- 9) parametry i wskaźniki w zakresie infrastruktury transportowej i technicznej – zgodnie z § 17-18;
- 10) zasady podziału na działki:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 10000 m²,
 - b) dostęp działki do drogi publicznej – bezpośredni przez zjazd lub pośredni przez drogę wewnętrzną;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej do Fortu VII.

§ 12

Na terenach zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP/IT** i **2ZP/IT**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej ogólnodostępną, przy czym powierzchnia zieleni na terenie nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się usytuowanie sieci jako podziemnych i naziemnych;
- 3) lokalizację, na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP/IT**, dojazdu łączącego teren oznaczony na rysunku symbolem **1KD-D** z działką nr 7, ark. 24, obręb Jeżyce;
- 4) lokalizację, na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2ZP/IT**, ścieżki rowerowej i chodnika łączących teren oznaczony na rysunku symbolem **2KD-D** ze skrzyżowaniem ulic Bukowskiej i Polskiej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i chodników innych niż wymienione w pkt 4;
- 6) dopuszczenie lokalizacji, na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP/IT**, targowiska, przy czym:
 - a) powierzchnia targowiska nie może być większa niż 600 m² łącznie,
 - b) powierzchnia jednego obiektu handlowego nie może być większa niż 15 m²,
 - c) wysokość obiektów handlowych nie może być większa niż 3,50 m od poziomu terenu,
 - d) dopuszcza się dowolną geometrię dachów obiektów handlowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji, na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP/IT**, stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, przy czym:
 - a) stanowiska postojowe winny być usytuowane wyłącznie na powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia stanowisk postojowych nie może być większa niż 500 m² łącznie;
- 8) dopuszczenie lokalizacji, na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2ZP/IT**, placu o powierzchni nie większej niż 500 m²;
- 9) zakaz lokalizacji szyldów, reklam, budynków gospodarczych, stacji bazowych telefonii komórkowej i stacji transformatorowych;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów handlowo-usługowych innych niż wymienione w pkt 6;
- 11) zakaz lokalizacji jezdni i stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2ZP/IT**;

- 12) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenów zabudowy usługowej i terenu ogrodów działkowych oraz ogrodzeń wymaganych przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) wysokość ogrodzeń nie może być większa niż 1,80 m,
 - b) ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe w części powyżej wysokości 0,40 m;
- 13) parametry i wskaźniki w zakresie infrastruktury transportowej i technicznej – zgodnie z § 17-18;
- 14) zasady podziału na działki:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) dostęp działki do drogi publicznej – bezpośredni przez zjazd;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D** i **2KD-D**.

§ 13

Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D** i **2KD-D**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację ulic klasy dojazdowej, przy czym wymaga się:
 - a) sytuowania jezdni, ścieżek rowerowych i chodników,
 - b) sytuowania placów do zawracania na nieprzelotowych zakończeniach ulicy klasy dojazdowej na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2KD-D**,
 - c) wprowadzenia zadrzewień przyulicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów, reklam, budynków gospodarczych, stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji transformatorowych i obiektów handlowo-usługowych;
- 4) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenów zabudowy usługowej i terenu ogrodów działkowych oraz ogrodzeń wymaganych przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) wysokość ogrodzeń nie może być większa niż 1,80 m,
 - b) ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe w części powyżej wysokości 0,40 m;
- 5) parametry i wskaźniki w zakresie infrastruktury transportowej i technicznej – zgodnie z § 17-18.

§ 14

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 15

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 16

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w pasie ochronnym Fortu VII, wskazanym na rysunku:
 - a) zakaz zabudowy oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych,
 - b) nakaz wprowadzenia zieleni niskiej;
- 2) w obszarze oddziaływania elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, wskazanym na rysunku, do czasu przebudowy linii napowietrznej na linię kablową:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń kolidujących z eksploatacją elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) nakaz uzgadniania z właściwym organem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi, projektów nowych obiektów budowlanych i usunięcia ewentualnych kolizji w obszarze oddziaływania podziemnych linii kablowych wojskowej łączności specjalnej;
- 4) ograniczenie, z uwzględnieniem innych przepisów uchwały, wysokości:
 - a) budynków na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U** i **3U** – do nie więcej niż 112 m n.p.m.,
 - b) obiektów budowlanych na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZD** – do nie więcej niż 100 m n.p.m.,
 - c) obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a-b – do nie więcej niż 103 m n.p.m.;
- 5) dopuszczenie budowy:

- a) nie więcej niż dwóch kondygnacji podziemnych w budynkach,
 - b) stanowisk postojowych usytuowanych pod powierzchnią terenu,
pod warunkiem usunięcia ewentualnych kolizji z odwodnieniem Fortu VII i elementami infrastruktury technicznej związanej z Fortem VII;
- 6) zakaz sadzenia drzew o wysokości powyżej 110 m n.p.m. w fazie maksymalnego wzrostu, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b.

§ 17

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, w granicach obszaru objętego planem oraz ich powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry elementów pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sytuowanie ścieżek rowerowych jako ciągów oddzielonych od chodników;
- 4) lokalizację zjazdów z dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zmiany:
 - a) wskazanej na rysunku geometrii jezdni, skrzyżowań, placów do zawracania, dojazdu, ścieżek rowerowych, chodników i stanowisk postojowych,
 - b) wskazanego na rysunku rozmieszczenia zadrzewień przyulicznych,
pod warunkiem utrzymania wszystkich wymaganych zgodnie z planem elementów zagospodarowania przestrzennego oraz zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 6) na terenach zabudowy usługowej zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 45 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - b) 30 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) 36 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) 50 stanowisk postojowych na każde 100 łóżek w hotelu, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- e) 30 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-d, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - f) 32 stanowiska postojowe na każdych 100 zatrudnionych, w tym 2 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt;
- 7) na terenach zabudowy usługowej zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
- a) 20 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - b) 15 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - c) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 15 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-c,
 - e) 15 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych,
- przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt;
- 8) dla obiektów wymagających obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach poszczególnych terenów zabudowy usługowej.

§ 18

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z § 9-13;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenie ogrodów działkowych i terenie zieleni urządzonej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych na potrzeby gospodarcze;

- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych dla gromadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych;
- 8) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenów oznaczonych na rysunku symbolami **ZD**, **ZP**, **1ZP/IT** i **2ZP/IT** – do gruntu,
 - b) z pozostałych terenów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencjonowania i ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych.

§ 19

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 20

W zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) granice obszaru wymagającego rehabilitacji – obejmujące teren oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 2) zasady rehabilitacji obszaru, o którym mowa w pkt 1 – zgodnie z § 4-8, § 11 oraz § 16-18.

§ 21

W zakresie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ustala się:

- 1) granice obszaru wymagającego przekształceń funkcjonalno-przestrzennych – obejmujące tereny oznaczone na rysunku symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **1ZP/IT**, **2ZP/IT**, **1KD-D** i **2KD-D**;
- 2) zasady przekształceń obszaru, o którym mowa w pkt 1 – zgodnie z § 4-9, § 12-13 oraz § 16-18.

§ 22

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.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 24

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