

UCHWAŁA NR LXV/1027/VI/2014

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 8 kwietnia 2014r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Czarnohorskiej w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238 oraz z 2014 r. poz. 379) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Czarnohorskiej w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), zwany dalej „planem”.
2. Planem obejmuje się teren położony w rejonie ulicy Czarnohorskiej, którego granice oznaczono na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Czarnohorskiej w Poznaniu”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) klinie zieleni – należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 7) 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;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Kz-MN;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej w klinie zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Kz-MN/U.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) reklam,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) szyldów na ogrodzeniach lub elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż:
 - 1,0 m² w przypadku umieszczenia w układzie równoległym do elewacji,
 - 0,5 m² w przypadku umieszczenia w układzie prostopadłym do elewacji, gdzie długość szyldu wraz z elementami mocującymi nie może być większa niż 1,0 m.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - na terenie Kz-MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenie Kz-MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- b) ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
 - d) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, a do czasu jej realizacji dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach,
 - f) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych planem;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji AZP nr 52-27/10 Poznań Jeżyce 83, oznaczonego na rysunku planu.

§ 7

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu oraz w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym wysokość obiektów budowlanych oraz umieszczonych na nich urządzeń, w tym: anten, reklam, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie może być większa niż 136 m n.p.m.

§ 8

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

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - h) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - i) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-i: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych: 20 stanowisk postojowych,

- c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych: 20 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 5 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-g: 15 stanowisk postojowych;
- 3) nakaz zapewnienia, na działce budowlanej, miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 1 i 2.

§ 9

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. c,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem § 5 pkt 1 lit. f,
 - b) roboty budowlane w zakresie sieci:
 - infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku symbolem Kz-MN ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej i nie większą niż 250 m²;
- 3) powierzchnię zabudowy budynku garażowego albo gospodarczego nie większą niż 40 m²;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego nie większą niż:
 - a) 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne przy dachu stromym,
 - b) 7,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne przy dachu płaskim;
- 6) wysokość budynku garażowego albo gospodarczego nie większą niż:
 - a) 5,5 m przy dachu stromym,
 - b) 3,5 m przy dachu płaskim;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,4;
- 8) dachy strome lub płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m²;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 8 pkt 1 lit. a;
- 11) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej – ulicy Czarnohorskiej – zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 11

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo gospodarczego, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż dwóch budynków,

- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit d,
 - d) powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego nie większą niż 250 m²,
 - e) powierzchnię budynku gospodarczego albo garażowego nie większą niż 40 m²,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego nie większą niż:
 - 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne przy dachu stromym,
 - 7,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne przy dachu płaskim,
 - h) wysokość budynku garażowego albo gospodarczego nie większą niż:
 - 5,5 m przy dachu stromym,
 - 3,5 m przy dachu płaskim,
 - i) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,6,
 - j) dachy strome lub płaskie,
 - k) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 300 m² w jednym budynku,
 - l) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m²,
 - m) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej zgodnie z § 8,
 - n) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej – ulicy Czarnohorskiej – zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni lub szpitali;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego, garażowego albo gospodarczego jako wolno stojącego lub przy granicy działki budowlanej jako zblokowanego z istniejącym budynkiem usługowym, garażowym albo gospodarczym na sąsiedniej działce budowlanej.

§ 12

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.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.