

UCHWAŁA NR XCIX/1119/IV/2006

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 11 lipca 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Folwark Michałowo - część A” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 588, 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 oraz z 2006 Nr 17, poz. 128) oraz w związku z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319), Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Folwark Michałowo - część A” w Poznaniu, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr XXII/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999 r., zmieniona uchwałą Nr XXV/171/IV/2003 z dnia 10 lipca 2003 r.).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 28,6 ha w granicach określonych na rysunku planu, ograniczony od północy ul. Michałowo, od wschodu ul. Sierpową, od południa ul. Roślinną i Jagodową, a od zachodu – zachodnią granicą działki nr 66 ark. 33 obręb Kobylepole.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Folwark Michałowo - część A” w Poznaniu, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu lub budynku z pomieszczeniami gospodarczymi i technicznymi;
2. budynkach zblokowanych - należy przez to rozumieć budynki usytuowane bezpośrednio przy granicy dwóch działek i przylegające do siebie na całej długości ściany;
3. dachu łamanym polskim - należy przez to rozumieć dach mansardowy, dwukondygnacyjny, w którym połacie oddzielone są gzymsem, uskokiem lub murem;
4. dominancie urbanistycznej - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się z otoczenia wysokością i akcentujący przestrzeń określonym elementem architektonicznym, takim jak: wieżyczka, iglica itp., w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
5. kondygnacji pełnej - należy przez to rozumieć kondygnację niebędącą poddaszem;

6. lokalnym akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej w formie obiektu małej architektury, w tym w szczególności pomnika, fontanny, rzeźby;
7. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, podaną w metrach na rysunku planu, w jakiej mogą się znajdować lica ściany budynków od linii rozgraniczającej;
8. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą odległość, podaną w metrach na rysunku planu, w jakiej muszą się znajdować lica ściany budynków od linii rozgraniczającej;
9. ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 80% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
10. planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
11. pierzei – rozumie się ciąg elewacji budynków przy ulicy lub placu;
12. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa niż te na podstawie których podjęta została niniejsza uchwała;
13. przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, parków w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie (np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje), a stanowiące spójną, przestrzenną całość;
14. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określające funkcje zabudowy;
15. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, określające funkcje zabudowy, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
16. 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;
17. reklamie wieloprzestrzennej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 15 m²;
18. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2;
19. stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych umieszczonych w kontenerze telekomunikacyjnym, pomieszczeniu technicznym lub zestawie szaf

technologicznych zlokalizowanych na wolnym powietrzu, masztu antenowego oraz zestawów anten;

20. stacji transformatorowej typu miejskiego – należy przez to rozumieć stację będącą własnością gestora sieci;
21. stacji transformatorowej typu konsumenckiego – należy przez to rozumieć stację stanowiącą majątek odbiorcy;
22. szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności niebędące reklamą;
23. tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami;
24. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
25. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Poznania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
26. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego, nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i o uciążliwości akustycznej ograniczonej do granic działki,
27. urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, takie jak: tunele, przejścia, zbiorniki;
28. urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć plenerowe urządzenia do uprawiania sportu, przy czym mogą to być urządzenia wolno stojące lub stanowiące wyposażenie boisk;
29. zieleń – należy przez to rozumieć roślinność trwale pokrywającą teren, w szczególności drzewa, krzewy, trawę;
30. zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć skomponowane nasadzenia roślinności, w tym między innymi: drzew, krzewów, pnączy, kwiatów i trawy, pełniące funkcje estetyczne i krajobrazowe, a w szczególności zieleńce i skwery, a także towarzyszące innym funkcjom, np.: ulicom, placom i zabudowie;

31. zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, głównie zimozielonej, formowane w kształcie pasów o szerokości co najmniej 4 m.

§ 3

Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono graficznie na rysunku planu:

- 1) granicę uchwalenia planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 6) klasyfikację dróg publicznych;
- 7) miejsce lokalizacji dominanty urbanistycznej;
- 8) miejsce lokalizacji lokalnego akcentu przestrzennego;
- 9) osie widokowe.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4

1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 20MN, 22MN i 23MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 9MN/U, 18MN/U i 19MN/U;
 - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 10U, 14U, 16U i 17U;
 - 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z1, KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D6, KD-D7, KD-D8,

KD-D9, KD-XS1, KD-XS2,

- 5) tereny publicznych przejść pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-X1;
- 6) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 4E i 21E;
- 7) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 24K.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację dominanty urbanistycznej na terenie 17U zgodnie z rysunkiem planu oraz lokalnego akcentu przestrzennego na placu miejskim w miejscu przecięcia projektowanych osi widokowych w ulicach KD-L3 i KD-D5;
- 2) na terenie 10U zachowanie pasa ochrony widoku o szerokości 8 m wzdłuż osi widokowej zaznaczonej na rysunku planu, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i zadrzewień w pasie ochrony widoku;
- 3) dla zespołu zabudowy na terenie 6MN nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość;
- 4) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych ścian, takich jak: cegła, szkło, drewno, ceramika, kamień, tynki szlachetne w kolorach pastelowych oraz zakaz stosowania materiałów z tworzyw sztucznych i tłuczonego szkła;
- 5) nakaz stosowania dachów stromych: dwuspadowych, wielospadowych, z zachowaniem symetrycznych połaci dachu o kącie spadku od 30° do 45° lub łamanych polskich o kątach spadku połaci dachu 30° i 60°, przy czym wymaga się nachylenia połaci dachu budynku pomocniczego w nawiązaniu do kąta nachylenia połaci dachu budynku podstawowego;
- 6) nakaz stosowania pokrycia dachu wykonanego z dachówki lub materiału dachówko-podobnego w kolorach czerwonym lub brązowym;
- 7) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu, wzbogacone zielenią ozdobną, przy czym dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do wysokości 30 cm od poziomu terenu;
- 8) dopuszczenie sytuowania szyldów na elewacjach budynków i w linii ogrodzenia oraz tablic informacyjnych;
- 9) zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;

- 10) nakaz powiązania funkcjonalnego i przestrzennego planowanych ulic z systemem komunikacyjnym i terenami zabudowy poza planem;
 - 11) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, 14U, 16U, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-XS i KD-X oraz zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej dla terenów 10U i 17U.
3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) zakaz podpiwniczania projektowanych budynków z wyjątkiem terenów 9MN/U, 10U i 17U;
 - 2) ochronę oraz uzupełnienie zieleni ozdobnej i zadrzewień na terenach KD-Z1 i 9MN/U;
 - 3) na terenach 10U, 14U, 16U i 17 U lokalizację zieleni izolacyjno- krajobrazowej wzdłuż granicy terenu z obszarem zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) stosowanie rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ obiektów usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej na tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych na ulicach, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D8, KD-XS1, KD-XS2, oraz na planowanym przejściu pieszym, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-X1;
 - 6) nakaz segregacji odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym;
 - 2) zachowanie istniejącego układu przestrzennego zabudowy folwarcznej na terenie 10U.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji reklam wielkoprzestrzennych;
 - 2) w liniach rozgraniczających terenów publicznych wymienionych w ust. 1 pkt 4 i 5:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i szyldów,
 - c) zakaz lokalizacji reklam z wyjątkiem reklam w obiektach wiat

przystankowych;

- 3) dla placu miejskiego w liniach rozgraniczających ulicy KD-L3:
 - a) nakaz kształtowania pierzei placu w projektowanej zabudowie terenów 14U, 16U, 18MN/U i 19MN/U w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) nakaz zagospodarowania wyspy środkowej zielenią ozdobną średnią o maksymalnej wysokości 0,5m z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu;
 - 4) dla placu miejskiego w liniach rozgraniczających ulicy KD-D9 nakaz zagospodarowania wyspy środkowej zielenią ozdobną średnią oraz lokalizacji szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu;
 - 5) nakaz lokalizacji zadrzewień w ulicach o oznaczeniach: KD-Z1, KD-L2, KD-L3, KD-D5 i KD-D6 zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przy doborze gatunkowym zadrzewień nakazuje się uwzględnienie wszystkich projektowanych elementów urządzenia ulicy wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:
- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 20MN, 22MN i 23MN:
 - a) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i zieleń,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy na terenie 8MN, która może podlegać rozbudowie i przebudowie pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu,
 - c) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego pomocniczego na każdej działce budowlanej,
 - d) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, z dopuszczeniem lokalizacji budynków bliźniaczych dla zespołów budynków mieszkalnych realizowanych na terenie,
 - e) lokalizację budynków pomocniczych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub zblokowanych na granicy dwóch działek,
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy warsztatowej,
 - g) zakaz lokalizacji reklamy,
 - h) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,

- i) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy; sytuowanie zabudowy przy drogach wewnętrznych w minimalnej odległości 6,0 m od granicy działki z drogą wewnętrzną,
 - j) nakaz lokalizacji kalenic równolegle do ulicy,
 - k) przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
 - l) przed obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów, wykuszy i wspartych na kolumnach zadaszeń nad wejściem o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku powyżej pierwszej kondygnacji oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
 - m) dopuszcza się cofnięcie maksymalnie 35% długości elewacji od obowiązującej linii zabudowy,
 - n) powierzchnię zabudowy działki do 30%, przy czym nie więcej niż 280 m²,
 - o) dla terenu 8MN powierzchnię zabudowy do 30%,
 - p) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego do 50 m²,
 - q) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - r) wysokość zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 20MN i 23MN - jedna kondygnacja pełna nadziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego o wysokości do 5,0 m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy do 11,0 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 12MN, 13MN i 15MN - dwie kondygnacje pełne z dopuszczeniem poddasza użytkowego o wysokości do 7,5 m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy do 13,5 m,
 - budynku pomocniczego do 3,5 m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy do 6,0 m,
 - stacji transformatorowych do 2,5 m od poziomu terenu do najwyższej części obiektu;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9MN/U, 18MN/U i 19MN/U

- a) lokalizację usług nieuciążliwych, w tym w szczególności: handlowych i biurowo-administracyjnych,
- b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zieleń,
- c) na terenie 9MN/U zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania na funkcje usługowe oraz przebudowy i rozbudowy budynku z zachowaniem innych ustaleń planu,
- d) lokalizację maksymalnie jednego budynku podstawowego i jednego pomocniczego na każdej działce budowlanej,
- e) realizację zabudowy wolno stojącej, z dopuszczeniem lokalizacji budynków pomocniczych dobudowanych do budynków podstawowych lub zblokowanych na granicy dwóch działek,
- f) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach pomocniczych,
- g) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
- h) zakaz lokalizacji zabudowy warsztatowej,
- i) zakaz lokalizacji reklamy,
- j) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- k) nakaz lokalizacji kalenic równolegle do ulicy,
- l) przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
- m) przed obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów, wykuszy i wspartych na kolumnach zadaszeń nad wejściem o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku powyżej pierwszej kondygnacji oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
- n) dopuszcza się cofnięcie maksymalnie 35% długości elewacji od obowiązującej linii zabudowy,
- o) powierzchnię zabudowy działki do 35%, przy czym dla terenów 18MN/U i 19MN/U nie więcej niż 300m²,
- p) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego do 50 m²,
- q) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
- r) wysokość zabudowy dla:

- budynków podstawowych do 7,5 m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy 13,5 m,
- budynku pomocniczego do 3,5 m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy do 6,0 m,
- stacji transformatorowych do 2,5 m od poziomu terenu do najwyższej części obiektu;

3) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 U:

- a) lokalizację zabudowy usługowej, w tym w szczególności: usług nieuciążliwych na rzecz rolnictwa, hotelowych, administracyjnych oraz zdrowia,
- b) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa i urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zieleń,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- d) adaptację zbiornika przeciwpożarowego na zbiornik wody o charakterze krajobrazowym, z zachowaniem dotychczasowej pojemności zbiornika,
- e) powierzchnię zabudowy działki do 40%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- g) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
- h) wysokość zabudowy dla:
 - budynków usługowych – do 9,0 m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy 14,0 m,
 - stacji transformatorowych do 2,5 m od poziomu terenu do najwyższej części obiektu,
- i) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących oraz montowanych na elewacjach budynków, przy czym:
 - maksymalna wysokość reklamy wolno stojącej - 6,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - powierzchnia reklamy nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku,

- zakaz lokalizacji reklam w sposób zmieniający lub przesłaniający elementy i detale wystroju architektonicznego, tj. otwory okienne i drzwiowe, balkony, gzymsy wieńczące;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 14U i 16U:
- a) lokalizację zabudowy usługowej, w tym w szczególności: usług nieuciążliwych biurowo-administracyjnych, handlu detalicznego i gastronomii,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - e) przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
 - f) przed obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów, wykuszy i wspartych na kolumnach zadaszeń nad wejściem o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku powyżej pierwszej kondygnacji oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
 - g) powierzchnię zabudowy działki do 35%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
 - i) wysokość zabudowy dla:
 - budynków usługowych do 9,0 m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy 14,0 m,
 - stacji transformatorowych do 2,5 m od poziomu terenu do najwyższej części obiektu;
 - j) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących oraz montowanych na elewacjach budynków, przy czym:
 - maksymalna wysokość reklamy wolno stojącej - 6,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - powierzchnia reklamy nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku,

- zakaz lokalizacji reklam w sposób zmieniający lub przesłaniający elementy i detale wystroju architektonicznego, tj. otwory okienne i drzwiowe, balkony, gzymsy wieńczące;
- 5) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 U:
- a) lokalizację budynku szkoły, obiektów dydaktyczno-administracyjnych, hali do gimnastyki i gier,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: boiska i urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz zieleń,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) zakaz lokalizacji reklamy,
 - e) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - f) przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku oraz schodów zewnętrznych o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
 - g) powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki;
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
 - i) wysokość zabudowy do 12,0m od poziomu terenu do gzymsu, a do kalenicy 18,0 m;
 - j) lokalizację dominanty urbanistycznej, dla której dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości budynku o 3,5 m, przy czym powierzchnia przekroczenia maksymalnej wysokości nie może być większa niż 15 % powierzchni zabudowy budynku;
- 6) dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD–Z1, KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D5, KD-D6, KD-D7, KD-D8, KD-D9, KD-XS1, KD-XS2, KD-X1, ustalenia wg ust.10 pkt 1;
- 7) dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4E i 21E:
- a) na terenie 4E lokalizację małogabarytowej stacji transformatorowej wolno stojącej o wysokości do 2,5 m od poziomu terenu do najwyższej części obiektu,
 - b) na terenie 21E zachowanie stacji transformatorowej, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę stacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz sytuowania tymczasowych i stałych obiektów budowlanych lub urządzeń

niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu oraz reklamy;

8) dla terenu infrastruktury technicznej sanitarnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 24K:

- a) lokalizację przepompowni ścieków,
- b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni
- c) zakaz sytuowania tymczasowych i stałych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu oraz reklamy.

7. Odstępuje się od ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z uwagi na ich niewystępowanie w granicach planu.

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

- 1) zakaz podziału na działki budowlane dla terenów 9MN/U i 17U;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m²,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 800 m²,
 - c) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami:
 - 10U – 3000 m²,
 - 14U i 16U – 600 m²,
 - d) na terenach 6MN, 10U, 11MN, 16U, 18MN/U i 19MN/U dla lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej – 50 m²,
 - e) na terenach 6MN, 10U, 12MN, 14U, 16U, 19MN/U i 22MN dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne;
- 3) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 18 m,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 25 m,
 - c) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 14U i 16U – 12 m;
- 4) zapewnienie dla działek budowlanych dostępu do drogi publicznej;
- 5) zachowanie dla nowo wydzielonych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
- 6) plan nie stanowi podstawy dla wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 6MN, 10U, 20MN, 21E, 22MN, KD-Z1, KD-L1 i KD-L2 zakaz lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń drzew w odległości 3,0 m od zewnętrznych krawędzi istniejącego skanalizowanego cieku;
- 2) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i obejścia budynków w przypadku konieczności naruszenia systemu;
- 3) wykonanie badań geotechnicznych gruntu dla planowanych inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) tereny publicznych dróg i ciągów komunikacyjnych:
 - KD-Z – ulica klasy zbiorczej,
 - KD-L – ulica klasy lokalnej,
 - KD-D – ulica klasy dojazdowej,
 - KD-XS – ciąg pieszo-jezdny,
 - KD-X – ciąg pieszy,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów 6MN, 12MN i 22MN dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
 - 9MN/U i 10U z projektowanej ulicy publicznej dojazdowej KD-D8,
 - 18MN/U z istniejącej ulicy publicznej – Roślinnej (poza planem) i projektowanych ulic publicznych: lokalnej KD-L3 oraz dojazdowych KD-D5, KD-D7,
 - 19MN/U z projektowanych ulic publicznych, lokalnych KD-L1, KD-L3 oraz dojazdowych KD-D6 i KD-D7,
 - 14U z projektowanych ulic publicznych KD-L3 i KD-D6,
 - 16U z projektowanej ulicy KD-D5,
 - 17U z projektowanej ulicy KD-D5 i istniejącej ul. Jagodowej (poza planem),
 - 24K z ulicy KD-L2,
 - stacji transformatorowych z dróg publicznych i wewnętrznych,

- c) parkowanie w granicach działki dla terenów o symbolach literowych MN, MN/U i U – zgodnie z wymogami parkingowymi, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych:
- 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej biur, urzędów,
 - 4,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - 36 miejsc postojowych na 100 miejsc dla obiektów świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne, sportu i rekreacji,
 - 50 miejsc postojowych na 100 łóżek dla hoteli,
 - 2 miejsca postojowe na każdy budynek jednorodzinny,
 - 20 miejsc postojowych na 100 łóżek dla szpitali,
 - 20 miejsc na 100 zatrudnionych w usługach oświaty,
- d) sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- e) dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki, w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
- f) zapewnienie w granicach działki miejsc postojowych dla rowerów,
- g) dopuszczenie zmiany lokalizacji i geometrii wymaganych elementów infrastruktury transportowej, tj. jezdni, chodników, skrzyżowań, przystanków autobusowych, przedstawionych na rysunku planu z zakazem przekraczania wyznaczonych linii rozgraniczających terenu,
- h) szczegółowe minimalne wymagane parametry i wyposażenie dróg publicznych oraz publicznych przejść pieszych wg tabeli:

symbol	nazwa	szerokość w liniach rozgraniczających	minimalna szerokość jezdni	minimalna szerokość chodnika	dostępność	komunikacja zbiorowa	inne elementy infrastruktury transportowej
1	2	3	4	5	6	7	8
KD-Z1	ul. Michałowo	zmienna 14,5 do 21,0 m	7,0 m	2,2m	ograniczona - max. jeden zjazd do każdej działki	autobus	-droga pieszo-rowerowa po stronie północnej o szer. minimum 2,5 m, - przystanki autobusowe w zatokach, - zachowanie i uzupełnienie zadrzewień,
KD-L1	projektowana	zmienna 12,0 do 30,0m	6,0m	2,25m	bez ograniczeń	brak	-chodniki obustronne, -lokalizacja stacji transformatorowej,

1	2	3	4	5	6	7	8
KD-L2	ul. Sierpowa	zmienna 29,0 do 31,0m	6,0m	2,25m	bez ograniczeń	brak	-chodniki obustronne, -dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej,
KD-L3	projektowana	zmienna od 12,0 do 18,0m	6,0m	2,25m	bez ograniczeń	brak	-chodniki obustronne, -zieleń ozdobna, -plac z ruchem okrężnym, -wyspa środkowa z zielenią ozdobną wg rysunku planu,
KD-D1	projektowana	12,0m	5,5m	2,25m	bez ograniczeń	brak	- chodniki obustronne,
KD-D2	projektowana	zmienna od 15,0 do 15,5m	5,5m	2,25m	bez ograniczeń	brak	- chodniki obustronne,
KD-D3	projektowana	12,0m	5,5m	2,25m	bez ograniczeń	brak	- chodniki obustronne,
KD-D4	projektowana	12,0m	5,5m	2,25m	bez ograniczeń	brak	- chodniki obustronne,
KD-D5	projektowana	18,0m	5,5m	2,25m	bez ograniczeń	brak	- chodniki obustronne, -zieleń ozdobna,
KD-D6	projektowana	zmienna 18,0 do 30,0m	5,5m	2,20m	bez ograniczeń	brak	-chodniki obustronne, -zieleń ozdobna,
KD-D7	projektowana	12,0m	5,5m	2,25m	bez ograniczeń	brak	chodniki obustronne,
KD-D8	istniejąca ulica	istniejąca ok. 12,0m	6,0m pieszo- jezdnia	jak kolumna obok	bez ograniczeń	brak	
KD-D9	projektowana	zmienna 10,0m do 21,0m	5,5m	2,20m	bez ograniczeń	brak	-chodniki obustronne, -plac z ruchem okrężnym z zielenią ozdobną i planowaną stacją transformatorową,
KD- XS1	projektowana	zmienna 10,0m do 13,5m	5,5m pieszo- jezdnia	jak kolumna obok	bez ograniczeń	brak	- plac do zawracania samochodów,
KD- XS2	projektowana	zmienna 10,0 do 14,5m	5,5m pieszo- jezdnia	jak kolumna obok	bez ograniczeń	brak	- plac do zawracania samochodów,
KD-X1	projektowana	4,0m	brak	przejście piesze	tylko ruch pieszy	brak	

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) nakaz zapewnienia dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wprowadzenie nowych systemów zaopatrzenia w media,
wynikających z postępu technicznego i przesłanek społeczno – ekonomicznych,
- c) uwzględnienie wymagań technicznych i zasad wynikających z lokalizacji urządzeń
infrastruktury technicznej,

- d) dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci na terenach komunikacji i infrastruktury technicznej lub poza tymi terenami w powiązaniu z siecią istniejącą zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) lokalizację małogabarytowych stacji transformatorowych na terenach 6MN, 10U, 11MN, 16U, 18MN/U, 19MN/U we wskazanych orientacyjnie miejscach na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany lokalizacji stacji transformatorowej w obrębie danego terenu, przy czym dla stacji nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy,
 - b) na terenach 10U, 16U dopuszcza się lokalizację stacji typu konsumenckiego,
 - c) na terenach 10U, 16U, 18MN/U i 19MN/U dopuszcza się wbudowanie stacji w budynek o innym przeznaczeniu, przy czym dla stacji wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu nakaz lokalizowania stacji w pomieszczeniach z odrębnym i stałym dostępem z poziomu terenu,
 - d) powiązanie planowanych stacji z istniejącą siecią liniami kablowymi SN-15 kV, prowadzonymi w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych terenach;
- 4) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) lokalizację telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej w liniach rozgraniczających ulic oraz na innych terenach,
 - b) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz na innych terenach,
 - c) lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) minimalną wysokość obiektu budowlanego, na którym można montować maszty antenowy – 15,0 m,
 - e) maksymalną wysokość maszty stanowiącą 1/3 wysokości obiektu,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego wraz z masztem mniejszą niż 50,0 m n. p. t.;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu miejskiego,
 - b) lokalizację wodociągu o średnicy min. Ø300 na terenie komunikacji oznaczonym symbolem KD-Z1,
 - c) lokalizację wodociągu o średnicy min. Ø150 na terenach komunikacji o symbolach: KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5,

KD-D6, KD-D7, KD-D8, KD-D9, KD-XS1, KD-XS2, KD-X1;

- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 24K, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe wg ust. 6 pkt 8,
 - c) lokalizację kanalizacji sanitarnej o średnicy min. Ø250 na terenach komunikacji o symbolach: KD-Z1, KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D6, KD7, KD-D8, KD-D9, KD-XS1, KD-XS2, KD-X1,
 - d) lokalizację kolektora tłocznego na terenie komunikacji o symbolu KD-Z1,
 - e) dopuszcza się lokalizację kolektora tłocznego na terenie komunikacji o symbolu KD-D1,
 - f) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki,
 - c) zachowanie istniejącego skanalizowanego cieku zgodnie z ust. 9,
 - d) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic,
 - e) odprowadzenie wód deszczowych z terenów o symbolach: KD-D8, KD-XS1, KD-XS2, KD-X1, do gruntu poprzez nawierzchnie, umożliwiające infiltrację wód opadowych;
- 8) w zakresie sieci gazowej zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców dla celów bytowo-gospodarczych oraz grzewczych z planowanych gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) stosowanie gazu ziemnego z gazowej sieci dystrybucyjnej średniego ciśnienia lub innych ekologicznych źródeł ciepła; zakaz stosowania paliw stałych jako podstawowego źródła zaopatrzenia w ciepło,
 - b) dopuszczenie budowy scentralizowanych źródeł ciepła oraz prowadzenia sieci ciepłych.

11. W zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie 6MN oraz sieci kanalizacji sanitarnej na terenach 6MN i 10U, z nakazem podłączenia układu tymczasowego do sieci miejskiej po jej wybudowaniu;
- 2) na terenach 6MN i 10U dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych na terenie 10U, z wprowadzeniem ich do istniejącego zbiornika przeciwpożarowego po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie włączenia lokalnej kanalizacji deszczowej do sieci miejskiej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 5

Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ. Tr. 057-602-487/02 z dnia 05.11.2002 r., wydanej po uwzględnieniu opinii Wojewody Wielkopolskiego znak: RR.IX-77110/83/02/PO z dnia 02. 08. 2002 r., grunty rolne klasy III o powierzchni 2,7 ha przeznacza się na cele nierolnicze.

§ 6

Na obszarze objętym planem ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, w wysokości 30%.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 8

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

Przewodniczący RMP

(-) Grzegorz Ganowicz