

## **UCHWAŁA NR XXIV/313/VI/2012**

### **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 10 stycznia 2012r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Spławie – rejon ulicy Glebowej” 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 217, poz. 1281) 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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043, oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) uchwala się, co następuje:

#### **§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Spławie – rejon ulicy Glebowej” w Poznaniu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania" (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.).

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Spławie – rejon ulicy Glebowej” 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu lub budynek gospodarczy;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachach stromych** - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi co najmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy pełne dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 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) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E**;
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-L, 1KD-D, 2KD-D**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dachy płaskie lub strome;
- 2) w przypadku dachów stromych krycie dachówką albo blachodachówką z palety barw czerwonej lub brązowej;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) budynków na terenach komunikacji,
  - c) ogrodzeń na terenach komunikacji, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - e) reklam;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub żywopłotów, z uwzględnieniem pkt 3 lit. c,

- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków, w miejscach nieprzesłaniających elementów i detali architektonicznych,
- d) tablic informacyjnych.

## § 5

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

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, gromadzenia w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez zagospodarowanie ich w obrębie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) z terenów dróg publicznych: **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D** do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) z terenów dróg wewnętrznych: **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs** i **4KDWxs** do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas robót budowlanych w granicach działki budowlanej z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru;
- 6) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) dopuszczenie:
  - a) stosowania rozwiązań technicznych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, umożliwiających obniżenie emisji hałasu komunikacyjnego,
  - b) stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem pkt 9, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego podczas wykonywania robót ziemnych poniżej 0,7 m, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

## § 7

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

- 1) na terenach dróg stanowiących odrębne ciągi, spójne zagospodarowanie w zakresie nawierzchni i obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację drzew i zieleni niskiej na terenie **1KD-D** w strefie wskazanej na rysunku planu.

## § 8

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 6 lit. a-c;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków bliźniaczych na terenach **1MN, 2MN i 12MN**,
  - b) na każdej nowo wydzielonej działce budowlanej, nie więcej niż:
    - jednego budynku mieszkalnego,
    - jednego budynku pomocniczego,
  - c) budynków pomocniczych:
    - dobudowanych do budynków mieszkalnych,
    - na granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii zabudowy,

- wolno stojących wyłącznie w głębi działki w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji nowych dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejących dróg wewnętrznych;
- 6) dopuszczenie:
  - a) wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 30% szerokości ściany budynku,
  - b) wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów budynku, jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy itp., na głębokość nie większą niż 1,5 m, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej szerokości ściany budynku,
  - c) zachowania zabudowy zlokalizowanej przed wyznaczoną linią zabudowy,
  - d) zachowania istniejących budynków usługowych i rzemieślniczych, bez prawa ich rozbudowy,
  - e) na terenach **1MN**, **2MN**, **7MN**, **8MN** i **9MN** zachowania istniejącego kanału drenarskiego;
- 7) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zakaz lokalizacji:
  - a) szpitali, hoteli, zakładów produkcyjnych i rzemieślniczo-produkcyjnych,
  - b) usług handlu na nowo wydzielonych działkach z dostępem do:
    - dróg wewnętrznych,
    - drogi publicznej **1KD-D**,
  - c) usług handlu na terenach: **1MN** i **7MN**;
- 8) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną, nie mniejsze niż:
  - a) 400,0 m<sup>2</sup> na terenie **1MN**,
  - b) 600,0 m<sup>2</sup> na terenach: **5MN**, **7MN**, **10MN** i **12MN**,
  - c) 700,0 m<sup>2</sup> na terenach: **2MN** i **11MN**,
  - d) 750,0 m<sup>2</sup> na terenie **3MN**, **4MN** i **8MN**,
  - e) 1000,0 m<sup>2</sup> na terenach: **6MN** i **9MN**;
- 9) szerokość przylegającego do drogi publicznej frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) 10,0 m na terenie **1MN**,

- b) 15,0 m na terenach: **7MN, 8MN, 10MN, 11MN i 12MN**,
  - c) 18,0 m na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 9MN**;
  - 10) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
  - 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 50,0 m<sup>2</sup>;
  - 12) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) w przypadku dachów płaskich do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 7,0 m,
    - b) w przypadku dachów stromych 1 kondygnacja nadziemna i poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, jednak nie więcej niż 10,0 m;
  - 13) dla budynków mieszkalnych dopuszczenie 1 kondygnacji podziemnej;
  - 14) wysokość budynków pomocniczych:
    - a) w przypadku dachów płaskich nie więcej niż 3,5 m,
    - b) w przypadku dachów stromych nie więcej niż 6,0 m;
  - 15) dla budynków pomocniczych zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
  - 16) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, oraz do dróg publicznych poprzez ustalone w planie drogi wewnętrzne;
  - 17) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 10 pkt 6.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1E, 2E** ustala się:
- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
  - 2) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
  - 3) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
  - 4) dostęp dla samochodów – wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej, do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami: **KD-L, 1KD-D, 2KD-D**, ustala się:
- 1) lokalizację dróg publicznych klasy:
    - a) lokalnej na terenie oznaczonym symbolem **KD-L**,
    - b) dojazdowej, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D**;
  - 2) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego, z uwzględnieniem § 10 pkt 2 i 3:
    - a) na terenie **KD-L**:

- lokalizację jezdni i obustronnych chodników,
  - dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
  - dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu,
- b) na terenie **1KD-D**:
- lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z uwzględnieniem turet drugie,
  - na odcinku pomiędzy terenem **3KDWxs** lokalizację obustronnych chodników oraz jezdni rozdzielonych nasadzeniami drzew i zieleni niskiej w strefie wskazanej na rysunku planu,
  - dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu,
  - zachowanie kanału drenarskiego,
- c) na terenie **2KD-D**:
- lokalizację jezdni i obustronnych chodników,
  - dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu.
4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami: **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs** ustala się:
- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego, z uwzględnieniem § 10 pkt 2 i 3:
    - a) na terenach **1KDWxs**, **3KDWxs** i **4KDWxs**:
      - lokalizację pieszo-jezdni, z uwzględnieniem turet drugie,
      - dopuszczenie lokalizacji jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika,
      - dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu,
      - zachowanie kanału drenarskiego na terenie **3KDWxs**,
    - b) na terenie **2KDWxs**:
      - lokalizację pieszo-jezdni, zakończonej placem do zawracania samochodów, z uwzględnieniem turet drugie,
      - dopuszczenie lokalizacji jezdni i jednostronnego chodnika,
      - dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu,
      - dopuszczenie lokalizacji podziemnego punktu podnoszenia ścieków.



## § 9

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu istniejącego kanału drenarskiego na terenach **1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1KD-D i 3KDWxs**.

## § 10

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, w granicy obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie na terenach komunikacji lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach budowlanych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na 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;
- 7) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 8) odtworzenie uszkodzonej podczas robót budowlanych sieci drenarskiej oraz podłączenie jej do drenaży opaskowych budynków lub kanału deszczowego w drogach publicznych.

## **§ 11**

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## **§ 12**

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **§ 13**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## **§ 14**

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