

UCHWAŁA NR VIII/91/VIII/2019
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 19 marca 2019r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Gościnniej” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Gościnniej” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Gościnniej” 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

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 3) **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;
- 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem **K**;
- 5) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 7) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KDWxr**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:

- wysunięcia przed linię zabudowy części budynku znajdujących się na wysokości powyżej 3 m od poziomu terenu, takich jak balkony lub wykusze, o nie więcej niż 1,5 m,
- wysunięcia schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed linię zabudowy, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej szerokości ściany budynku,
- wycofania nie więcej niż 25% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
- dla działek narożnych z wyznaczonymi na rysunku planu dwiema obowiązującymi liniami zabudowy, lokalizacji budynku zgodnie z jedną linią obowiązującą,
- lokalizacji budynków pomocniczych w głębi działki budowlanej,
- zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,

b) lokalizację stref ogrodów, wskazanych na rysunku planu,

c) pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze z palety barw czerwonej lub brązowej;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
- b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego;

3) dopuszcza się:

- a) w przypadku przebudowy budynków lub zmiany sposobu użytkowania lokali w budynkach mieszkalnych, dopuszczenie zachowania istniejącej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub budynku oraz istniejącej intensywności zabudowy,
- b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii i kolorystyki dachu,
- c) dowolną geometrię dachu dla przekrycia: wykuszy, ganków lub lukarn,
- d) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- e) lokalizację tablic informacyjnych,
- f) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) w strefie rowu melioracji wodnych wskazanej na rysunku planu, na terenach: **2MN**, **5MN** i **US** zachowanie rowu jako otwartego, a na terenie **2KDW** lokalizację przepustu gwarantującego zachowanie ciągłości rowu;
- 3) na terenach **MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **MN** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej lub na terenie **US**, w przypadku lokalizacji na nim zbiornika retencyjnego;
- 5) na terenach: **KDW**, **KDWxr**, **E** i **K** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **KD-D** do sieci kanalizacji deszczowej lub do rowu, w tym zlokalizowanego w ul. Gościnniej poza planem;
- 7) na terenie **US** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 8) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** i **7MN** ustala się:

- 1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;
- 2) zabudowę:
 - a) wolno stojącą na terenach: **2MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN** i **7MN**,
 - b) bliźniaczą na terenie **1MN**,
 - c) wolno stojącą lub bliźniaczą na terenie **5MN**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 4) we wskazanych na rysunku planu strefach ogrodów zakaz lokalizacji:

- a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
- a) dla budynków wolno stojących nie więcej niż 250 m²,
 - b) dla jednego segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej nie więcej niż 130 m²,
 - c) dla budynku pomocniczego nie większą niż 50 m²;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m, z uwzględnieniem pkt 8,
 - b) dla budynków pomocniczych do 4 m;
- 8) jednakową linię gzymsu dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 9) intensywność zabudowy działek budowlanych:
- a) o powierzchni nie większej niż 1000 m² – od 0,15 do 0,9,
 - b) o powierzchni od 1000 m² do 2000 m² – od 0,1 do 0,9,
 - c) o powierzchni większej niż 2000 m² – od 0,07 do 0,9;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) na terenach: **1MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN** i **7MN** nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) na terenie **2MN** nie mniejszą niż 1200 m²,
 - c) na terenie **5MN**:
 - dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych:
- a) od 25° do 35°, z dopuszczeniem nachylenia do 12° dla budynków pomocniczych,
 - b) jednakowy dla przyległych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 12) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej sytuowanie głównej kalenicy równoległe do linii rozgraniczającej drogi, od strony której zlokalizowana jest elewacja z głównym wejściem do budynku;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2;

- 14) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego.

§ 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) placów zabaw,
 - c) urządzeń wodnych, w szczególności zbiornika retencyjnego,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy do 2 m;
- 5) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 6) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację podziemnej przepompowni ścieków;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni terenu;
- 3) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania zlokalizowanej poza granicami planu części pasa drogowego ul. Gościnnej;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** i **KDWxr**, ustala się:

- 1) na terenach: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m oraz co najmniej jednostronnych chodników o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z dopuszczeniem zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 3;
- 2) na terenie **KDWxr** lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2 m i ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, z możliwością zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 3) na terenie **KDWxr** zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 12

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

- 1) dla terenów: **1MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** i **7MN**:
 - a) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², a w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m,

- c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
- 2) dla terenu **2MN**:
- a) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

§ 13

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

- 1) na terenach: **KD-D, KDW, KDWxr, K i US** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla terenów **2MN i 7MN** zakaz dostępu dla samochodów do terenu **KDWxr**;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

§ 14

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni lub pieszo-jezdni;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) na terenach dróg stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów;

- 6) dopuszczenie na terenach dróg lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

§ 15

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 18

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