

# **UCHWAŁA NR XXIV/324/VII/2016**

## **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 9 lutego 2016r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część D w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045 i poz. 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) uchwala się, co następuje:

### **§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeżyce - Północ” część D w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności ze „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. Granicę 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 „Jeżyce - Północ” część D 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) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury i wysokością;
- 2) artykulacji elewacji – należy przez to rozumieć kompozycję oraz podziały elewacji, takie jak: rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych, ryzality, pilastry, wykusze, gzymsy, portale;
- 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) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 5) pasażu usługowym – należy przez to rozumieć ciąg pieszy z zabudową usługową po obu jego stronach, przeprowadzony przez wnętrze kwartału zabudowy lub przez budynek;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 7) bramie przejazdowej – należy przez to rozumieć wydzielony w parterze budynku przejazd lub przejście piesze;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 11) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć układ zabudowy, w którym ściany boczne budynku lokalizowane są na granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i nie mają otworów okiennych ani drzwiowych na tych ścianach.

### § 3

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L.

### § 4

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) na terenie MW/U lokalizację:
    - akcentu urbanistycznego,
    - podcieni,
  - b) na terenie ZP lokalizację obiektu małej architektury lub pomnika;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci trakcyjnej,
  - b) klimatyzatorów, wentylatorów, kolektorów słonecznych, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej na elewacjach budynków chronionych planem,
  - c) budynków na terenach zieleni i dróg, z wyjątkiem kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe,
  - d) schodów i pochylni na terenach dróg, obsługujących tereny położone poza terenami dróg,
  - e) garaży wielopoziomowych nadziemnych,
  - f) naziemnych stanowisk postojowych na terenie ZP;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dodatkowych obiektów małej architektury lub pomników, bram przejazdowych oraz ciągów pieszych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - c) wiat na przystankach komunikacji zbiorowej,
  - d) ścieżek rowerowych,
  - e) urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,

- f) pasaży usługowych,
- g) elementów systemu informacji miejskiej, oznaczeń urządzeń technicznych oraz symboli narodowych.

2. W zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń:

1) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:

- a) z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) na terenach zieleni urządzonej i terenach dróg, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu;

2) na terenie MW/U dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych do wysokości nie większej niż 1,8 m.

3. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych:

- a) na terenach dróg,
- b) na budynkach wpisanych do rejestru zabytków i chronionych planem, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c,
- c) wolno stojących,
- d) z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych:

- a) w wiatkach przystankowych na terenach dróg,
- b) na budynkach usługowych, w obrębie parteru, równoległe do ściany, w miejscach nieprzesłaniających otworów okiennych i detali architektonicznych,
- c) stanowiących ofertę gastronomiczną, sytuowanych przy wejściu do lokalu gastronomicznego, w formie gabloty o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem podświetlanych kasetonów.

4. W zakresie zasad lokalizacji szyldów:

1) zakazuje się lokalizacji szyldów:

- a) z wykorzystaniem: ekranów plazmowych lub typu LED,
- b) sytuowanych prostopadle do ściany budynku, w formie podświetlanych kasetonów, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d i e;

2) dopuszcza się lokalizację szyldów:

- a) na budynku, równoległe do ściany, w formie tablic szklanych, metalowych lub drewnianych, sytuowanych przy wejściu do budynku między parapetem okna parteru a górną krawędzią drzwi, w miejscach nieprzesłaniających detali

architektonicznych budynków, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,

- b) na budynku, równolegle do ściany, w formie metalowych lub szklanych odrębnych liter lub znaków, w miejscach nieprzesłaniających otworów okiennych i detali architektonicznych, o wielkości boku każdego z elementów nie większej niż 45 cm,
- c) prostopadle do ściany budynku, w formie ażurowych elementów metalowych lub drewnianych, sytuowanych na tej samej wysokości, w przedziale od 2,50 m do 4,0 m nad poziomem terenu, w odległości od siebie nie mniejszej niż 2,0 m, wysuniętych od lica ściany na głębokość nie większą niż 0,8 m, o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>, mierzonej po obrysie zewnętrznym,
- d) w formie podświetlanych kasetonów lub neonów dla znaków identyfikujących aptekę, w formie równoramiennego krzyża, o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
- e) w formie podświetlanych kasetonów lub neonów dla znaków identyfikujących obiekty użyteczności publicznej, typu: szpital, straż pożarna, policja.

5. W zakresie zasad lokalizacji tablic informacyjnych i słupów ogłoszeniowych dopuszcza się lokalizację:

1) tablic informacyjnych;

2) słupów ogłoszeniowych wyłącznie na terenach dróg i zieleni urządzonej:

- a) o wysokości nie większej niż 5,0 m,
- b) o proporcji podstawy do wysokości 1:3,
- c) składających się z trzech wyodrębnionych części: cokółu, części ekspozycyjnej i daszku z dopuszczeniem zakończenia detalem, np. zegarem.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

a) na terenie ZP:

- zachowanie i uzupełnienie zieleni,
- lokalizację drzew, w wyznaczonych na rysunku planu miejscach orientacyjnej lokalizacji rzędów drzew,

b) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia,

c) ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nasadzeń na danym terenie,

- d) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- e) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej,
- f) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - zagospodarowanie w granicach działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z uwzględnieniem tiret drugie,
  - z terenów dróg odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- g) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:
  - uzyskanie wymaganych standardów akustycznych w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
  - stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego,
  - uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b,
- b) stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację drzew w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu,
- b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b.

## § 6

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

- 1) na terenie całego obszaru planu ochronę fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A239 z dnia 6.10.1982 r.;
- 2) zachowanie:

- a) na terenach: ZP, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L kształtu ulicy Kościelnej z obszarem zieleni pośrodku, jako pozostałości dawnej wsi Jeżyce,
- b) budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem utrzymania:
  - artykulacji elewacji,
  - formy dachu,
  - detali architektonicznych.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia, w obrębie poszczególnych terenów dróg oraz terenów zieleni urządzonej.

## § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MW/U**, z zastrzeżeniem § 6:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zwartej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-c,
- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 1%,
- c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - 90% dla działek narożnikowych,
  - 70% dla pozostałych działek,
- d) wysokość zabudowy:
  - nie większą niż 20,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - dla akcentu urbanistycznego wskazanego na rysunku planu, podwyższenie o nie więcej niż 4,0 m,
- e) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 3,0 i nie większą niż 5,4,
- f) dowolną geometrię dachów,

- g) powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów,
  - h) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, z zastrzeżeniem lit. i,
  - i) zakaz dostępu dla samochodów do ulicy J.H. Dąbrowskiego, znajdującej się poza granicą planu,
  - j) co najmniej 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) wolno stojących obiektów handlowych,
  - b) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych,
  - c) wolno stojących stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m nad poziomem terenu, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, o nie więcej niż:
    - 1,2 m, w przypadku, gdy linia zabudowy stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą terenów dróg,
    - 2,0 m, w przypadku, gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą terenów dróg,
  - b) wycofanie nie więcej niż 20% długości ściany budynku o nie więcej niż 1,0 m od obowiązującej linii zabudowy,
  - c) lokalizację lokali usługowych, w tym handlowych, w parterach budynków mieszkalnych,
  - d) lokalizację miejsc postojowych, z uwzględnieniem pkt 1 lit. j.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **ZP**:

- 1) ustala się:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 45%,
  - b) lokalizację ścieżki rowerowej,
  - c) dostęp do przyległych dróg;

2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L** ustala się:

- 1) na terenach KD-L - drogę klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie parametrów jezdni i skrzyżowań wymaganych dla prowadzenia komunikacji autobusowej;
- 4) na terenie 1KD-L:
  - a) lokalizację:
    - jezdni,
    - co najmniej jednostronnego chodnika i fragmentu ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem lit. b,
    - przystanków autobusowych,
  - b) w miejscach ograniczeń terenowych dopuszczenie zamiany chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową;
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) na terenie 2KD-L lokalizację:
  - a) jezdni,
  - b) co najmniej jednostronnego chodnika,
  - c) przystanków autobusowych;
- 6) na terenie 3KD-L:
  - a) lokalizację:
    - jezdni,
    - obustronnych chodników i co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem lit. b,
    - przystanków autobusowych;
  - b) w miejscach ograniczeń terenowych dopuszczenie zamiany chodników i ścieżek rowerowych na ścieżki pieszo-rowerowe;
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 11

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni;
- 4) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych, z wykluczeniem ekranów akustycznych.

## § 12

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

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość w rejonie lotniska Poznań-Ławica:
  - a) dla zabudowy do 136 m n.p.m.,
  - b) dla obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten do 126 m n.p.m.

## § 13

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) w miejscach wskazanych na rysunku planu zachowanie:
  - a) istniejących kolektorów sanitarnych, z dopuszczeniem ich przełożenia,
  - b) istniejących podziemnych magistrali cieplnych, z dopuszczeniem ich przełożenia;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:

- a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących stacji transformatorowych;
- 5) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>.

#### **§ 14**

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

#### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

#### **§ 16**

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