

UCHWAŁA NR VI/38/V/2007
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 30 stycznia 2007 roku

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STARE ZOO” 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, 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 r. Nr 17, poz. 128) 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 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635), Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr XXII/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999 roku, zmieniona uchwałą Nr XXV/171/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2003 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Zoo” w Poznaniu, obejmujący:
 - 1) ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) rysunek planu pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Zoo” w Poznaniu” w skali 1:1000, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Poznania, będący załącznikiem Nr 1a do uchwały;

- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 5) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.
2. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale dotyczą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonego ulicami Bukowską, Kraszewskiego, Zwierzyniecką i Gajową wraz z ulicami Kraszewskiego i Gajową o powierzchni ok. 5,74 ha.
3. W niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono problematykę zawartą w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Jeżeli w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Poznania;
- 3) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały;
- 4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla środowiska czy je degradujący, powodujący przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ekologicznym źródle energii – należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie degraduje środowiska naturalnego lub zmniejsza jego degradację i których produkty spalania w możliwie małym stopniu zanieczyszczają środowisko;
- 6) dachach stromych – należy przez to rozumieć dachy o kącie pochylenia większym niż 22 stopnie;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia siedzib lub miejsc wykonywania działalności gospodarczej przez przedsiębiorców;
- 8) reklamie – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące formą informacji, promocji lub oferowania towarów czy usług, a także będące nośnikami grafiki

i tekstów promujących towary lub usługi;

- 9) elementach systemu informacji miejskiej – należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Poznania system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację w mieście, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o budynkach użyteczności publicznej, tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 10) elewacji – należy przez to rozumieć zewnętrzne ściany budynku;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwała się niniejszą uchwałą;
- 12) obiekcie telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny – stację bazową telefonii komórkowej, obejmującą pomieszczenia techniczne, konstrukcję i antenę lub zestaw anten;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, mierzoną po jego obrysie zewnętrznym;
- 14) frontowej część działki – należy przez to rozumieć część działki między linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy;
- 15) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, zabudowy i użytkowania;
- 16) liniach zabudowy obowiązujących - należy przez to rozumieć linie wyznaczające obowiązkowe usytuowanie zabudowy;
- 17) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linie wyznaczające obszar, na którym dopuszcza się zabudowę;
- 18) ogrodzeniu ażurowym zoo - należy przez to rozumieć ogrodzenie będące integralną częścią pierzei ulicznej, umożliwiające wgląd do wnętrza terenu, którego utrzymanie lub budowa jest wymagana ze względu na znaczenie w kształtowaniu przestrzeni miejskiej;
- 19) strefie dopuszczenia zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć strefę, gdzie na działkach nr 82 i 83, ark.13, obręb Jeżyce w przypadku lokalizowania na tych działkach wyłącznie usług dopuszcza się dodatkowe sytuowanie zabudowy;
- 20) granicy obszaru objętego mpzp – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar określony w §1 ust. 2.

§3

1. Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono graficznie na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające;
- 2) linie zabudowy obowiązujące;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) ogrodzenie ażurowe zoo;
- 5) strefa zabudowy 4-kondygnacyjnej;
- 6) strefa zabudowy 3-kondygnacyjnej;
- 7) strefa dopuszczenia zabudowy usługowej;
- 8) strefa lokalizacji parkingu podziemnego;
- 9) strefa lokalizacji miejsc parkingowych;
- 10) wymagane główne wejście do ogrodu zoologicznego;
- 11) dodatkowe wejście do ogrodu zoologicznego;
- 12) granica obszaru objętego mpzp.

§4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) teren gminnej zieleni urządzonej w formie parku wraz z ogrodem zoologicznym, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KDl – ulica publiczna klasy lokalnej;
- 4) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KDd – ulica publiczna klasy dojazdowej.

§ 5

1. Wyznacza się teren SzA01/MW/U, dla którego ustala się przeznaczenie pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz sytuowania, budowy i rozbudowy:
 - a) reklam, szyldów i tablic informacyjnych w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego, np. obramowania portali czy okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połącze dachowe,
 - b) reklam, szyldów i tablic informacyjnych o łącznej powierzchni przekraczającej 5 % powierzchni jednej elewacji budynku,
 - c) magazynów i składowisk,
 - d) stacji transformatorowych, kotłowni, koncentratorów telefonicznych i innych urządzeń technicznych w formie wolno stojących obiektów budowlanych,
 - e) elementów sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych,
 - f) obiektów telefonii komórkowej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz sytuowania, budowy lub rozbudowy :
 - a) obiektów budowlanych i urządzeń, których funkcjonowanie spowoduje uciążliwości dla środowiska,
 - b) nowych kotłowni węglowych;
 - 2) dotrzymanie standardów akustycznych w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej , określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie;
 - 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Poznania;
 - 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granice i sposoby zagospodarowania terenu MW/U - zespołu urbanistyczno –

architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z dnia 6.10.1982 r., wynikają z przepisów odrębnych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wprowadza się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem dodatkowego sytuowania zabudowy w strefie dopuszczenia zabudowy usługowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z wyjątkiem pkt 3);
 - 2) w przypadku sytuowania zabudowy na linii zabudowy obowiązującej dopuszcza się:
 - a) miejscowe wysunięcie części budynku (ryzality, balkony, wykusze, itp.) przed wskazaną linię, przy czym wysunięte mogą być tylko części budynku powyżej parteru, głębokość wysunięcia nie może przekroczyć 1,2 m, a suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej długości,
 - b) miejscowe cofnięcie części budynku za wskazaną linię, przy czym głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 5% długości elewacji frontowej budynku, a suma szerokości cofniętych elementów ściany nie może przekroczyć 60% jej długości;
 - 3) dopuszcza się na działkach 82 i 83, ark. 13, obręb Jeżyce, tylko w poziomie parteru, wycofanie zabudowy o max. 3.0 m. w stosunku do obowiązującej linii zabudowy;
 - 4) w przypadku sytuowania zabudowy na linii zabudowy nieprzekraczalnej dopuszcza się:
 - a) miejscowe wysunięcie części budynku (ryzality, balkony, wykusze, itp.) przed wskazaną linię, w przypadku gdy linia zabudowy jest jednocześnie linią rozgraniczającą ulicy i placu, wysunięte mogą być tylko części budynku powyżej parteru, głębokość wysunięcia nie może przekroczyć 1,2 m, a suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej długości,
 - b) dowolne cofnięcie budynku za wskazaną linię;
 - 4) przyleganie budynku do obydwu bocznych granic działki i zakończenie go ścianami bez jakichkolwiek otworów w pasie terenu o szerokości do 15.0 m, mierząc od linii zabudowy w głąb działki, w celu uzyskania zabudowy zwartej wzdłuż ulic Kraszewskiego, Bukowskiej i Zwierzynieckiej;
 - 5) zapewnienie przejazdu bramowego na tylną część każdej działki budowlanej;

- 6) lokalizację zabudowy sytuowanej w głębi działki po wcześniejszej realizacji zabudowy we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy;
 - 7) sytuowanie zabudowy w granicy z terenem SzA02/ZP z obowiązkiem realizacji ściany bez jakichkolwiek otworów, umożliwiającej dobudowę na terenie SzA02/ZP;
 - 8) nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki:
 - a) w wielkości 75% dla działek narożnikowych,
 - b) w wielkości 55% dla działek pozostałych,
 - c) w przypadku sytuowania na działkach 82 i 83, ark. 13, obręb Jeżyce, zabudowy wyłącznie usługowej, w wielkości wynikającej z linii zabudowy i wyznaczonej strefy dopuszczenia zabudowy usługowej;
 - 9) wysokość zabudowy w wielkości:
 - a) max. 18.0 m, w tym obowiązkowo 4 - 5 kondygnacji nadziemnych, w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy, z wyjątkiem strefy, określonej w lit. b) i c),
 - b) 4 kondygnacji, istniejącą w dniu uchwalenia planu, dla działki nr 85 i części działki 81, ark.13, obręb Jeżyce - przyległych do terenu zoo, oznaczonej na rysunku planu jako strefa zabudowy 4-kondygnacyjnej,
 - c) max. 11.0 m, w tym obowiązkowo 3 kondygnacje nadziemne, oznaczonej na rysunku planu jako strefa zabudowy 3-kondygnacyjnej;
 - 10) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków:
 - a) zakaz stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów: drewnianych, blaszanych czy z PCV, przy czym dopuszcza się wykorzystanie materiałów drewnianych, blaszanych czy z PCV wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych i rynien,
 - b) zakaz montowania na elewacjach skrzynek na rolety okienne, urządzeń klimatyzacyjnych, anten telewizyjnych i anten telewizji satelitarnej;
 - 11) w zakresie geometrii dachów zakaz budowy dachów stromych;
 - 12) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki w wysokości 15% - z wyjątkiem działek narożnikowych.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) dopuszczenie łączenia i podziału działek;
 - 2) zapewnienie dla nowych wydzielonych działek bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub na zasadzie służebności przejazdu;

- 3) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty miejskiej infrastruktury technicznej, powierzchnię nie mniejszą niż 700 m² i szerokość frontu nie mniej niż 18.0 m.
8. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
 - 1) następujące warunki dostępności komunikacyjnej:
 - a) dostęp z ulicy KDI,
 - b) dostęp z ulicy położonej poza granicami planu - z ul. Zwierzynieckiej;
 - 2) warunek realizacji inwestycji na działce oznaczonej nr 84/2, ark. 13, obręb Jeżyce: ustanowienie przejazdu do działki nr 85, ark. 13, obręb Jeżyce;
 - 3) maksymalne odsunięcie od skrzyżowania wjazdów na posesje dla działek narożnikowych;
 - 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury w zagospodarowaniu terenu;
 - 5) usunięcie wszelkich kolizji wynikających z planowanego zagospodarowania w porozumieniu z gestorami sieci.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) w zależności od przeznaczenia, zapewnienie następującej, minimalnej liczby miejsc parkingowych:
 - a) dla biur 11 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów handlowych 7 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów gastronomicznych 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc,
 - d) dla kin, teatrów 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc,
 - e) dla miejsc zgromadzeń 6 miejsc parkingowych na 100 miejsc,
 - f) dla hoteli 20 miejsc parkingowych na 100 łózek,
 - g) dla zabudowy mieszkaniowej intensywnej 220 miejsc parkingowych na 1000 mieszkańców;
 - 2) lokalizowanie miejsc parkingowych na powierzchni terenu w oparciu o przepisy odrębne, lub w kondygnacji podziemnej w dowolnym zakresie w granicach terenu SzA01/MW/U, z zastrzeżeniem ust 3 pkt 5);
 - 3) zakaz wprowadzania nowych magistralnych sieci uzbrojenia technicznego;

- 4) dopuszczenie doprowadzenia przyłączy do budynków i obiektów oraz przełożenie i modernizację uzbrojenia istniejącego w dniu uchwalenia planu - zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci;
- 5) w zakresie sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie kanalizacji odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 7) w zakresie sieci gazowej zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 8) w zakresie sieci ciepłej zaopatrzenie z sieci ciepłej, a także dopuszczenie poprowadzenia przyłączy z terenu SzA02/ZP;
- 9) w zakresie sieci energetycznej i telekomunikacyjnej zaopatrzenie z sieci;
- 10) dopuszczenie korzystania z innych, ekologicznych źródeł energii;
- 11) dopuszczenie budowy stacji transformatorowej wyłącznie jako wbudowanej w planowaną zabudowę, przy czym pomieszczenia stacji należy zlokalizować na poziomie parteru lub niższym oraz zapewnić dostęp służbom eksploatacyjnym gestora sieci.
10. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
11. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ustala się 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6

1. Wyznacza się teren SzA02/ZP, dla którego ustala się przeznaczenie pod funkcje gminnej zieleni urządzonej w formie parku wraz z ogrodem zoologicznym oraz infrastrukturą techniczną.
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów hodowli i ekspozycji zwierząt oraz zaplecza technicznego, związanych z obsługą zwierząt,
 - b) obiektów związanych z prowadzeniem działalności edukacyjnej, wystawienniczej i konferencyjnej,
 - c) obiektów administracji,
 - d) obiektów związanych z obsługą zwiedzających – takich jak obiekty gastronomii, obiekty handlowe związane z działaniem ogrodu, toalety.

2) dostęp do obiektów wymienionych w pkt) 1 lit. d) tylko z terenu zoo.

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

1) zakaz sytuowania, budowy lub rozbudowy:

a) reklam,

b) elementów sieci infrastruktury w formie urządzeń napowietrznych i wolno stojących naziemnych i nadziemnych,

c) miejsc parkingowych, z wyjątkiem dopuszczonych w strefach oznaczonych na rysunku planu,

d) obiektów telefonii komórkowej.

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

1) zakaz sytuowania, budowy lub rozbudowy:

a) nawierzchni uniemożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem posadzki dla hodowli i wybiegu zwierząt,

b) elementów sieci uzbrojenia technicznego, które spowodują konieczność wycięcia istniejących drzew,

c) obiektów budowlanych i urządzeń, których funkcjonowanie spowoduje uciążliwości dla środowiska;

2) dotrzymanie standardów akustycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych;

3) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas procesów budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie;

4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Poznania;

5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów, przeznaczonych tylko na zaplecze techniczne i parking podziemny związany z obsługą terenu SzA02/ZP.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granice i sposoby zagospodarowania terenu ZP - zespołu urbanistyczno – architektonicznego Jeźyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z dnia 6.10.1982 r. oraz ogrodu zoologicznego wpisanego pod nr A201 decyzją z dnia 25.04.1978 r., wynikają z przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania: ciągów pieszych, obiektów małej architektury, oświetlenia, elementów systemu informacji miejskiej i innych tablic informacyjnych;
- 2) lokalizowanie wymaganych, głównych wejść do zoo, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania dodatkowych wejść do zoo, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) budowę ogrodzenia ażurowego zoo, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nowo budowane ogrodzenie należy wykonać z elementów metalowych, kutych, na podmurówce wykończonej materiałami szlachetnymi, o łącznej wysokości 1.50 m – 1.80 m i podzielić na przęsła;
- 5) zachowanie w ogrodzeniu ażurowym fragmentu historycznego, murowanego ogrodzenia;
- 6) dopuszcza się budowę ogrodzenia pełnego zoo na styku terenów SzA01/MW/U i SzA02/ZP, o łącznej wysokości 1.50 m – 1.80 m, dzielonego na przęsła i wykończonego materiałami szlachetnymi;
- 7) w przypadku lokalizowania zabudowy na granicy terenów SzA02/ZP i SzA01/MW/U, ogrodzenie na odcinku wprowadzonej zabudowy nie jest wymagane.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie układu kompozycji krajobrazowej z charakterystycznymi elementami rozplanowania przestrzennego – w tym układ wartościowych, historycznych pawilonów, fragmentów muru, ukształtowania terenu oraz zbiorników wodnych, a także starego drzewostanu;
- 2) uzyskanie spójnego kompozycyjnie rozwiązania architektoniczno - urbanistycznego;
- 3) zabudowę należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z wyjątkiem pkt 7);
- 4) w przypadku sytuowania zabudowy na linii zabudowy obowiązującej dopuszcza się:
 - a) miejscowe wysunięcie części budynku (ryzality, balkony, wykusze, itp.) przed wskazaną linię, przy czym wysunięte mogą być tylko części budynku powyżej parteru, głębokość wysunięcia nie może przekroczyć 1,2 m, a suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej długości,

b) miejscowe cofnięcie części budynku za wskazaną linię, przy czym głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 5% długości elewacji frontowej budynku, a suma szerokości cofniętych elementów ściany nie może przekroczyć 60% jej długości.

5) w przypadku sytuowania zabudowy na linii zabudowy nieprzekraczalnej dopuszcza się:

a) miejscowe wysunięcia części budynku (ryzality, balkony, wykusze, itp.) przed wskazaną linię, w przypadku jeżeli linia zabudowy jest jednocześnie linią rozgraniczającą ulicy i placu, wysunięte mogą być tylko części budynku powyżej parteru, głębokość wysunięcia nie może przekroczyć 1,2 m, a suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej długości,

b) dowolne cofnięcie budynku za wskazaną linię;

6) dopuszczenie lokalizowania zabudowy w granicy z terenem SzA01/MW/U ze ścianą bez jakichkolwiek otworów, umożliwiającą dobudowę na terenie SzA01/MW/U;

7) dopuszczenie lokalizowania zabudowy przy głównych, wymaganych wejściach do zoo poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym parametry tej zabudowy nie mogą przekraczać istniejącego w dniu uchwalenia planu wejścia do ZOO od strony ul. Zwierzynieckiej;

8) w strefie zabudowy 4-kondygnacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, wymaga się dobudowy do istniejących na granicy terenu sąsiednich ścian bez otworów okiennych, budynków zakończonych ścianą okienną;

9) nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy terenu SzA02/ZP w wielkości 20%;

10) wysokość zabudowy w wielkości:

a) max. 11.0 m w przypadku braku dachów stromych lub max. 13.0 m do kalenicy, w tym max. 3 kondygnacje naziemne, z wyjątkiem strefy zabudowy 4-kondygnacyjnej,

b) 4 kondygnacje naziemne, w nawiązaniu do wysokości budynków na działkach sąsiednich na terenie SzA01/MW/U, bez dachów stromych, w strefie zabudowy 4-kondygnacyjnej,

c) max. 11.0 m, w tym obowiązkowo 3 kondygnacje naziemne, bez dachów stromych, na granicy z terenem SzA01/MW/U;

11) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków:

a) zakaz stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów z PCV, przy czym dopuszcza się wykorzystanie materiałów z PCV wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych i rynien,

b) zakaz montowania na elewacjach skrzynek na rolety okienne, urządzeń klimatyzacyjnych, anten telewizyjnych i anten telewizji satelitarnej;

12) w zakresie geometrii dachów:

- a) wysokość dachu stromego, tj odległość od gzymsu do kalenicy max. 7.0 m,
- b) możliwość dowolnej geometrii dachów, z wyjątkiem pkt 10) lit. b) i c),
- c) w przypadku lokalizowania dachów stromych zakaz pokrywania ich papą i blachodachówką.

13) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu w wysokości 60%.

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

- 1) dopuszczenie podziału nieruchomości;
- 2) dopuszczenie łączenia działek;
- 3) zapewnienie dla nowych wydzielonych działek bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub na zasadzie służebności przejazdu;
- 4) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty miejskiej infrastruktury technicznej, powierzchnię nie mniejszą niż 700 m² i szerokość frontu nie mniej niż 18 m.

8. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) następującą dostępność komunikacyjną:

- a) z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem SzA04/KDd,
- b) z ulicy położonej poza granicami planu – ul. Zwierzynieckiej,
- c) dla działki nr 86/1 ark. 131 , obręb Jeżyce z ulicy położonej poza granicami planu – ul. Bukowskiej, na istniejących warunkach, a wszelkie zmiany dostępności komunikacyjnej są określane przez zarządcę ulicy, z której odbywa się obsługa,
- d) dla istniejącego parkingu u zbiegu ulic Gajowej i Bukowskiej wyłącznie z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem z SzA04/KDd, do czasu realizacji tego rozwiązania dostęp z położonej poza granicami planu ulicy Bukowskiej, na zasadach określonych przez zarządcę drogi;

2) maksymalne odsunięcie od skrzyżowań wjazdów na teren zoo;

- 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury;
- 4) usunięcie kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi sieciami i obiektami infrastruktury w oparciu o warunki określone przez gestora sieci.

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

1) w zależności od przeznaczenia następującą, minimalną liczbę miejsc parkingowych:

- a) dla miejsc zgromadzeń 6 miejsc parkingowych na 100 miejsc,

- b) dla biur 11 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla obiektów gastronomicznych 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc;
- 2) dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych w strefach wyznaczonych na rysunku planu: strefie parkingu podziemnego związanego z obsługą terenu SzA02/ZP lub w strefie miejsc parkingowych;
- 3) zakaz wprowadzania nowych magistralnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 4) dopuszczenie doprowadzenia przyłączy do budynków i obiektów oraz przełożenie i modernizację uzbrojenia istniejącego w dniu uchwalenia planu - zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci;
- 5) w zakresie sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) dopuszczenie realizacji zbiornika retencyjnego dla wód deszczowych;
- 7) w zakresie sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie sieci gazowej zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 9) w zakresie sieci ciepłej zaopatrzenie z sieci ciepłej oraz dopuszczenie doprowadzenia przyłączy do terenu SzA01/MW/U;
- 10) w zakresie sieci energetycznej i telekomunikacyjnej zaopatrzenie z sieci;
- 11) dopuszczenie korzystania z innych, ekologicznych źródeł energii;
- 12) likwidację w zakresie sieci elektroenergetycznej wolno stojącej stacji transformatorowej i odtworzenie jej jako stacji wbudowanej w planowany budynek na podstawie warunków określonych przez gestora sieci. Pomieszczenia stacji należy zlokalizować na poziomie parteru lub niższym oraz zapewnić dostęp służbom eksploatacyjnym.
- 10. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.
- 11. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ustala się 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 7

- 1. Wyznacza się teren SzA03/KD1, dla którego ustala się przeznaczenie pod ulicę publiczną klasy lokalnej, z komunikacją zbiorową, tj. pod lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ulicą.

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

1) zakaz sytuowania, budowy i rozbudowy:

a) reklam, z wyjątkiem reklam umieszczonych w wiatkach przystankowych,

b) budynków,

c) elementów sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń naziemnych i napowietrznych, z wyjątkiem sieci trakcyjnej,

d) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

1) zakaz sytuowania, budowy i rozbudowy elementów sieci uzbrojenia technicznego, które spowodują wycięcie drzew;

2) zastosowanie nawierzchni asfaltowej na jezdni - poza torowiskiem tramwajowym, z dopuszczeniem zastosowania kostki brukowej pod warunkiem spełnienia standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych;

3) dla torowiska tramwajowego zastosowanie technologii przeciwhałasowych i zapobiegających szkodliwym wibracjom;

4) utrzymanie drzew w ulicy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granice i sposoby zagospodarowania terenu KDI - zespołu urbanistyczno – architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z dnia 6.10.1982 r, wynikają z przepisów odrębnych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych, elementów systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza placu budowy.

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

1) zakaz podziału nieruchomości.

2) dopuszczenie łączenia działek.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu należą do zarządcy drogi.

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

1) w przekroju ulicy lokalizację dwutorowego torowiska tramwajowego;

- 2) w zakresie kształtowania jezdni: wydzielenie jezdni z co najmniej dwoma pasami ruchu; szerokość pasa ruchu należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że poza strefą skrzyżowania z ulicą Bukowską dopuszcza się prowadzenie ruchu samochodowego po torowisku tramwajowym;
- 3) w zakresie kształtowania chodników: po obu stronach ulicy wydzielenie chodników o parametrach zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym szerokość co najmniej jednego z nich winna być nie mniejsza niż 2.0 m; drzewa, znaki drogowe, słupy latarni, wystające części budynków, parkingi, itp. elementy ograniczające swobodę ruchu pieszego nie mogą dzielić ani być zaliczane do wymaganej szerokości chodników;
- 4) lokalizację po obu stronach jezdni dróg dla rowerów o szerokości co najmniej 1,5 m;
- 5) w przekroju ulicy zakaz wydzielenia i organizowania przyulicznych miejsc postojowych;
- 6) lokalizację przystanku autobusowego;
- 7) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej, nie związanej z obsługą ruchu i zarządzaniem drogą, taką jak wodociągi, kanalizacja, gazociągi, ciepłociągi, linie energetyczne i teleinformacyjne, za zgodą i na warunkach określanych przez zarządcę drogi i gestorów sieci;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejącej sieci infrastruktury w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 9) dopuszczenie likwidacji, przełożenia, budowy i rozbudowy oraz modernizacji uzbrojenia.
10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się do czasu realizacji trasy tramwajowej „Kraszewskiego – Szylinga” możliwość przebudowy lub modernizacji ulicy bez wprowadzenia torowiska.
11. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ustala się 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 8

1. Wyznacza się teren SzA04/KDd, dla którego ustala się przeznaczenie pod ulicę publiczną klasy dojazdowej, tj. pod lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ulicą.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz sytuowania, budowy lub rozbudowy:

- a) reklam,
- b) budynków,
- c) elementów sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych i naziemnych,
- d) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) zakaz sytuowania, budowy lub rozbudowy elementów sieci uzbrojenia technicznego, które spowodują wycięcie drzew;
- 2) wymaga się utrzymania i uzupełnienia istniejących rzędów drzew.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granice i sposoby zagospodarowania terenu KDd - zespołu urbanistyczno – architektonicznego Jeżyc, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z dnia 6.10.1982 r, wynikają z przepisów odrębnych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dopuszczenie lokalizowania tablic informacyjnych, elementów systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza placu budowy.

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

- 1) zakaz podziału nieruchomości;
- 2) dopuszczenie łączenia działek.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu należą do zarządcy drogi.

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

- 1) w zakresie kształtowania jezdni: wydzielenie jezdni z co najmniej dwoma pasami ruchu; szerokość pasa ruchu należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania chodników: wydzielenie, po obu stronach ulicy, chodników o parametrach zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi; drzewa, znaki drogowe, słupy latarni, wystające części budynków, parkingi, itp. elementy ograniczające swobodę ruchu pieszego nie mogą dzielić chodników ani być zaliczane do wymaganej szerokości chodników;

- 3) w przekroju ulicy dopuszcza się wydzielanie i organizowania przyulicznych miejsc postojowych pod warunkiem, że nie koliduje to z ustalonymi parametrami jezdni i chodników;
- 4) lokalizację drogi dla rowerów o szerokości co najmniej 1,5 m;
- 5) lokalizowanie infrastruktury technicznej, nie związanej z obsługą ruchu i zarządzaniem drogą, takiej jak wodociągi, kanalizacja, gazociągi, ciepłociągi, linie energetyczne i teleinformacyjne za zgodą i na warunkach określanych przez zarządcę drogi i gestorów sieci;
- 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejącej sieci infrastruktury w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 7) dopuszczenie likwidacji, przełożenia, budowy, rozbudowy lub modernizacji uzbrojenia;
- 8) dopuszczenie budowy kanału deszczowego o średnicy większej niż Ø 600.
10. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
11. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ustala się 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 10

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