

UCHWAŁA nr LXXXV/982/III/2002

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 23 kwietnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „MALTA” w Poznaniu oraz zmiany uchwały nr CV/610/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 10 maja 1994 r. w sprawie utworzenia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo- krajobrazowych, z późniejszymi zmianami.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) i w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.), oraz art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1079 z późn. zm.), Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

1. Rada Miasta Poznania uznając obszar Malty za ważny i cenny pod względem przyrodniczym i rekreacyjnym, tworzący w strukturze przestrzennej Poznania historycznie ukształtowany Park w ramach wschodniego klina zieleni, mając na uwadze znaczenie międzynarodowe Toru Regatowego, promując walory lecznicze wód termalnych, dla zachowania tych szczególnych wartości krajobrazu kulturowego i przyrodniczego, wód, zieleni, a także stworzenia możliwości wprowadzania inwestycji służących wypoczynkowi, zdrowiu i rozrywce mieszkańców oraz gości Parku Maltańskiego, uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MALTA” w Poznaniu.
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na terenie miasta Poznania na obszarze pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Warszawską, Krańcową, Czekalskie, Ziemowita, Sędziwoja, Browarną i Włodzimierza Majakowskiego z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 8U, 11U, 6ZP2, 10kL, 1kX.
3. Powierzchnia obszaru planu wynosi 498,2 ha.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany „POZNAŃ –MALTA - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”, określający granice obszaru obowiązywania planu z zastrzeżeniem ust. 2, opracowany w skali 1:4000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

- 2) rysunek zatytułowany „POZNAN-MALTA - mapa sieci infrastruktury technicznej”, opracowany w skali 1:4000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (niepublikowany),
- 3) dokumentacja dotycząca zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stanowiąca załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (niepublikowana),
- 4) prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze, stanowiąca załącznik nr 4 do niniejszej uchwały (niepublikowana).

§ 2

Celem planu jest opracowanie ustaleń w zakresie przewidzianym w art.10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a zwłaszcza zasad inwestowania oraz norm ochrony środowiska przyrodniczego w całym klinie zieleni wokół Jeziora Maltańskiego.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN** i **MZ**,
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**, **UK**, **UZ**, **UN**, **US**, **UT**,
- 3) tereny zieleni ogólnie dostępnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1** i **ZP2**,
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL** – tereny lasów ochronnych, **RL1** - tereny zalesień, **RL2** - tereny upraw leśnych,
- 5) tereny budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, oznaczone na rysunku planu symbolem **RLU** - tereny leśniczówek,
- 6) teren ogrodu zoologicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **IZO**,
- 7) obszar Jeziora Maltańskiego z Torem Regatowym, oznaczony na rysunku planu symbolem **1W/US**,
- 8) tereny wód otwartych na terenie ogrodu zoologicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem **2W/ZO**,
- 9) tereny pozostałych wód otwartych (stawy, ciekі), oznaczone na rysunku planu symbolem **3W**,
- 10) obszary i obiekty szczególnej ochrony przyrody: użytek ekologiczny i pomnik przyrody,
- 11) obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, wyróżnione na rysunku planu znakami graficznymi, oraz zasady ich ochrony,
- 12) tereny wąskotorowej kolejki dziecięcej, oznaczone na rysunku planu symbolem **kk**,
- 13) tereny infrastruktury transportowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **kGP**, **kG**, **kZ**, **kL**, **kD**, **kP**, oraz drogi rowerowe i piesze, jezdnie niepubliczne oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi,
- 14) tereny obiektów infrastruktury technicznej - urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**, oraz gazowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EG**,

- 15) zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
- 16) zasady kształtowania ładu przestrzenno-wizualnego,
- 17) zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granice użytku ekologicznego,
- 4) obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 6) sieci przesyłowe infrastruktury technicznej i strefy techniczne od nich.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Poznania,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:4000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **Parku Maltańskim** - należy przez to rozumieć tereny zielone (parki, lasy, zieleńce), rekreacyjne i sportowe wokół Jeziora Maltańskiego znajdujące się na obszarze objętym niniejszą uchwałą,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego,
- 9) **obszarze, terenie** – należy przez to rozumieć obszar lub teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą odległość, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu; przed linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze o wysięgu nie przekraczającym 1,50 m,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej terenu,

- 12) **powierzchni zainwestowania** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenów zajętych przez obiekty budowlane, parkingi, drogi i trakty piesze, oraz urządzenia rekreacyjne i sportowe o nawierzchni nieprzepuszczalnej, z wyłączeniem obiektów „małej architektury”,
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie w zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej, lub nadziemnej - w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej,
- 14) **terenach zieleni** – należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością drzewiastą, krzewami, pnączami, roślinami zielnymi lub trawą, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczne, estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, promenady, zieleń towarzyszącą na terenach usług i ogrody przydomowe,
- 15) **zadrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy lub ich skupiska, nie stanowiące zbiorowisk leśnych ani terenów zieleni w rozumieniu pkt 14, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej,
- 16) **terenach zieleni ogólnie dostępnej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni przeznaczone do ogólnego, publicznego użytku,
- 17) **określonym procencie zieleni na działce, terenie** – należy przez to rozumieć wymagany w zagospodarowaniu procent powierzchni działki lub terenu, stanowiący obszar o nieutwardzonej nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 18) **pasach zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zadrzewień o szerokości minimum 6 m, oddzielające tereny usług od istniejących poza granicami planu terenów zabudowy mieszkaniowej, a także parkingi od terenów rekreacyjnych i sportowych, stanowiące strefę łagodzenia skutków ewentualnego negatywnego oddziaływania wywołanego zwłaszcza transportem oraz funkcjonowaniem i korzystaniem z terenów usługowych,
- 19) **terenach sportowych (usług sportu)** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla uprawiania sportu wyczynowego, amatorskiego i rekreacyjnych ćwiczeń fizycznych, wyposażone w odpowiednie urządzenia plenerowe (boiska, korty, place, baseny itp.) i budynki (hale sportowe, pływalnie, obiekty odnowy biologicznej itp.), nawiązujące do charakteru dotychczasowego zagospodarowania i funkcji całego Parku Maltańskiego oraz obszarów leśnych wzdłuż doliny Cybiny,
- 20) **terenach usług rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć tereny z dużym udziałem zieleni, przeznaczone pod lokalizację obiektów służących celom wypoczynku, rozrywce, kulturze, obiektów hotelarskich, pensjonatów, restauracji, odnowy biologicznej, wypożyczalni sprzętu sportowego i rekreacyjnego o zagospodarowaniu i funkcji nawiązującej do charakteru całego Parku Maltańskiego i obszarów leśnych wzdłuż doliny Cybiny,
- 21) **boiskach i urządzeniach do gier małych** – należy przez to rozumieć plenerowe, na wolnym powietrzu boiska do siatkówki, koszykówki, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, powierzchnie i urządzenia do gry w kometkę, ringo, krykieta, minigolfa, ćwiczeń gimnastycznych itp.,
- 22) **„termach maltańskich”** – należy przez to rozumieć kompleks obiektów sportowych i rekreacyjnych związanych z wykorzystaniem wód termalnych,

- 23) **uciążliwościach dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie, albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska bądź je degradujące, w szczególności, takie jak:
- a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
 - b) hałas i drgania,
 - c) zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
 - d) zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych,
 - e) zanieczyszczenie powietrza,
 - f) składowanie odpadów,
- 24) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, oraz powodować uciążliwości, o których mowa w pkt 23,
- 25) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu,
- 26) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się z otoczenia określonymi cechami (np. wysokością, typem architektury) lub stanowiący dominantę przestrzenno-architektoniczną,
- 27) **pieszozjezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania,
- 28) **drodze rowerowej głównej** – należy przez to rozumieć drogę rowerową łączącą duże zespoły mieszkaniowe z centrum miasta i mającej podstawowe znaczenie dla ruchu rowerowego w całym mieście,
- 29) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność określoną w przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 6

1. Przyjmuje się określone zasady ochrony i warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego oraz infrastruktury miejskie.
2. Uciążliwości związane z funkcjonowaniem urządzeń sportowych, zabudową usługową, rekreacyjną, mieszkaniową i transportem nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i aktów wykonawczych oraz Polskimi Normami.
3. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego ustala się następująco:
 - 1) w zakresie ochrony przed ponadnormatywnym hałasem konieczność wprowadzania zieleni izolacyjnej oraz realizacji innych zadań według ustaleń § 18,
 - 2) w zakresie ochrony gruntu i wód gruntowych:
 - a) dopuszcza się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i usuwania ścieków komunalnych (wodociąg miejski i odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej),
 - b) zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych wód deszczowych do wód otwartych i podziemnych,

- c) zachowuje się jako otwarte istniejące ciek: Cybina, Szklarka (do ul. Krańcowej) oraz Bielinka i Kaczeniec (na terenie **1ZO**),
 - d) zatrzymanie ścieków deszczowych z terenu objętego planem na terenie zlewni zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) usuwanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, na wylocie której należy zaprojektować urządzenia oczyszczające,
 - f) odprowadzenie zużytych wód termalnych, po wstępnym oczyszczeniu do kanalizacji deszczowej lub rowem otwartym do rzeki Cybiny poniżej Jeziora Maltańskiego,
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
- a) korzystanie w celach grzewczych z miejskiej sieci ciepłej lub stosowanie gazu, oleju opałowego oraz niekonwencjonalnych źródeł energii,
 - b) wyklucza się używanie silników spalinowych przez jednostki pływające po Jeziorze Maltańskim z wyjątkiem służb ochrony i ratownictwa oraz jednorazowych imprez sportowych,
 - c) wyklucza się organizowanie imprez rozrywkowych, sportowych, handlowo-reklamowych, których skutkiem może być emisja spalin i innych substancji zanieczyszczających powietrze ponad dopuszczalny przepisami poziom emisji,
- 4) w zakresie gospodarki odpadami dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób usuwania odpadów (gromadzenie w pojemnikach i wywożenie na wysypisko) zgodnie z przepisami szczegółowymi; zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów powinno mieć miejsce w miarę możliwości na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zielonych lub usuwanie ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie,
- 5) w zakresie ochrony zieleni:
- a) zachowanie istniejących lasów, terenów zieleni, towarzyszącej terenom zainwestowanym,
 - b) zachowanie zadrzewień o wieku powyżej 20 lat lub wysokości powyżej 12 m (z wyjątkiem topoli) rosnących na terenach otwartych zieleni nie urządzonej, i ich adaptację w przyszłym zagospodarowaniu terenu;
 - c) w stosunku do pozostałych skupisk i pojedynczych drzew rosnących na terenach otwartych zieleni nie urządzonej, jeżeli ich adaptacja w przyszłym zagospodarowaniu terenu jest niemożliwa, obowiązują przepisy szczególne,
- 6) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez urządzenia sportowe i rekreacyjne nie może sięgać do terenów mieszkaniowych, terenów usług zdrowia, nauki i oświaty; z wyjątkiem przekroczenia norm hałasu w przypadku jednorazowych imprez kulturalnych i sportowych;
4. Przed rozpoczęciem inwestycji na terenach nie obsługiwanych ulicami o nawierzchni ulepszonej, wprowadza się nakaz wyprzedzającego zrealizowania odpowiedniego fragmentu ulicy, zgodnie z wymogami niniejszego planu.
5. Na terenach objętych planem ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych wymienionych w § 17 uchwały urządzeń infrastruktury miejskiej, i określonych na rysunku „mapa sieci infrastruktury technicznej”, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

6. Ustala się zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia.

§ 7

Dla gruntów rolnych, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22UT**, uzyskano zgodę na wyłączenie ich z produkcji rolnej oraz przeznaczenie na cele nierolnicze:

1. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla gruntów rolnych klasy kl. IIb (decyzja nr GZ.tr.051/602-475/00);
 2. Wojewody Wielkopolskiego dla gruntów rolnych klasy IVa (decyzja nr GN.V-60120/Po/86/2000)
- zawarte w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 8

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - 2) **MZ** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego.
2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN**.
3. Na terenie **3MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowuje się istniejący podział terenu na działki inwestorskie z wydzieloną pieszojezdnią, zapewniającą dostęp działek do drogi ogólnie dostępnej,
 - 2) na jednej działce może powstać jeden dom mieszkalny jednorodzinny wolno stojący,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych przy maksymalnej wysokości do gzymsu 7,5 m,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 20% jej powierzchni całkowitej, nie więcej jednak niż 200 m²,
 - 5) wymaga się zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdej z działek,
 - 6) preferuje się lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego,
 - 7) dopuszcza się budowę garaży wolno stojących o wysokości nie przekraczającej wysokości od poziomu gruntu 3,5 m i powierzchni 40 m², pod warunkiem zachowania ustaleń pkt 4,
 - 8) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych,
 - 9) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej,
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - 5 m od frontowej granicy działki dla budynku mieszkalnego i 1,5 m dla garażu,

- 11) dopuszcza się dowolne (tzn. kalenicą lub szczytem w stosunku do granicy frontowej działki) usytuowanie budynku mieszkalnego, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego,
 - 12) minimalny procent zieleni na działce budowlanej - 40%,
 - 13) budynki mieszkalne mogą być sytuowane wyłącznie poza określoną na podstawie przepisów szczególnych strefą negatywnego oddziaływania linii energetycznej EE 110 kV,
 - 14) na terenie **3MN** dopuszcza się lokalizację trafostacji.
4. Ustala się tereny zabudowy – zamieszkania zbiorowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **4MZ** (Dom Księży Seniorów).
 5. Na terenie **4MZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się modernizację i remont istniejących obiektów oraz ich rozbudowę z zastrzeżeniem pkt 2, przy zachowaniu dotychczasowej wysokości budynków, istniejącej zieleni oraz przy uwzględnieniu strefy negatywnego oddziaływania linii energetycznej EE 110 kV, a także zapewnieniu obsługi parkingowej wewnątrz terenu,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni całkowitej terenu,
 - 3) minimalny procent zieleni - 50% powierzchni terenu.

§ 9

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) **UT** - tereny usług rekreacyjnych,
 - 2) **US** - tereny usług sportu (tereny sportowe),
 - 3) **UN** - tereny usług oświaty i szkolnictwa wyższego (na terenie istniejącej Wyższej Szkoły Sztuki Stosowanej),
 - 4) **UK** - tereny sakralne i kościelne (kościół pw. św. Jana Jerozolimskiego za Murami),
 - 5) **UZ** - tereny usług zdrowia (istniejąca Specjalistyczna Przychodnia Onkologiczna - „Pomoc Maltańska”),
 - 6) **U** - tereny usług różnych nieuciążliwych.
2. Ustala się zachowanie obiektów rekreacyjnych i sportowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT**, **9UT**, **15UT/US**, **16UT/US**, **18UT**, **19US/UT**, **20US**, przy uwzględnieniu następujących warunków i zasad zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się modernizację, remont i rozbudowę maksymalnie do 35% powierzchni działki (terenu), obiektów na terenach **1UT**, **9UT**, **15UT/US**, **18UT**, przy uwzględnieniu ich architektury i dotychczasowego zagospodarowania, a dla obiektów na terenie **1UT**, **15UT/US** ustala się dodatkowo zachowanie dotychczasowej kolorystyki dachów i elewacji budynków,
 - 2) na terenie **9UT** dopuszcza się budowę hali rekreacyjno-sportowej o maksymalnej wysokości do 8 m od powierzchni terenu, z zastrzeżeniem dotyczącym maksymalnej powierzchni zabudowy podanym w pkt 1,

- 3) dopuszcza się modernizację, remont i rozbudowę obiektów na terenach **16UT/US** i **20US** związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego Toru Regatowego,
- 4) na terenie **16UT/US** poza urządzeniami i obiektami związanymi z obsługą Toru Regatowego dopuszcza się realizację plenerowych boisk do gier małych, placu zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury; jako dopuszczalne użytkowanie ustala się wykorzystanie istniejących obiektów dodatkowo na cele gastronomii,
- 5) na terenie **18UT** dopuszcza się budowę nowego obiektu hotelowo-rekreacyjnego o wysokości do kalenicy nie większej niż wysokość istniejącego hotelu „PARK”, z zastrzeżeniem ustaleń punktów 1, 11, 12 i 13; dopuszcza się połączenie obu budynków przeszklonym łącznikiem,
- 6) dla terenu **19US/UT** (stok narciarski i tor saneczkowy z obiektami towarzyszącymi) dopuszcza się modernizację, remont i rozbudowę urządzeń sportowych i technicznych z nimi związanych w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, budowę obiektów rekreacyjnych towarzyszących z zastrzeżeniem ustaleń punktów 11, 12 i 13, oraz ustala się docelowo likwidację tymczasowych obiektów gospodarczych i usługowych; obiekty rekreacyjno-sportowe oraz związane z obsługą techniczną urządzeń sportowych mogą być lokalizowane u podnóża i wzdłuż stoku, a także winny cechować się wysoką jakością architektoniczną i w swych gabarytach nie przekraczać wysokości dwóch kondygnacji, z dopuszczeniem jednego akcentu urbanistycznego o wysokości trzech kondygnacji; dopuszcza się lokalizację wkomponowanych w skarpę obiektów wolno stojących przedzielonych zielenią towarzyszącą lub o zblokowanej kubaturze; zaleca się prześwity w kierunku „polanki harcerskiej”, budynki towarzyszące obiektom i urządzeniom sportowo-rekreacyjnym „Malta-Ski” nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni terenu **19US/UT** i być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej terenu,
- 7) utrzymanie i wzbogacanie terenów zieleni towarzyszącej, szczególnie zadrzewień,
- 8) zakazuje się grodzenia terenów **1U**, **9UT**, **16 UT/US**, **18UT**, **20UT**,
- 9) dopuszcza się lokalizację nowych ciągów pieszych i rowerowych,
- 10) konieczność zapewnienia ciągłości i publicznego dostępu do pokazanych na rysunku planu chodników oraz dróg pieszych i rowerowych,
- 11) w przypadku rozbudowy obiektów położonych na terenach **9UT**, **15UT/US**, **16 UT/US**, **18UT**, **19US/UT** - konieczność zwiększenia liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, stosownie do programu rozbudowy i w ilości nie mniejszej niż:
 - 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
- 12) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z wymienionych w pkt 11 warunków,
- 13) miejsca postojowe powinny być zlokalizowane z wyłączeniem terenów od strony jeziora, na działce zajmowanej przez obiekt lub za zgodą jej użytkownika na działce sąsiedniej (dotyczy terenów niepublicznych); przy rozbudowie obiektów położonych na terenach

- 18UT i 19US/UT** dopuszcza się spełnienie wymogów parkingowych poprzez rozbudowę parkingów położonych wzdłuż ul. W. Majakowskiego (poza granicami planu),
- 14) przy obiektach hotelowych wymagane jest zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz minimum 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,
 - 15) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,
 - 16) na terenach **16UT/US** i **20US** pokazane na rysunku planu jezdnie niepubliczne przeznacza się wyłącznie dla dojazdu do lokalizowanych na tym terenie obiektów oraz obsługi Toru Regatowego,
 - 17) na terenach **16UT/US**, **20US** wyznacza się (według rysunku planu) drogi piesze i rowerowe z dopuszczonym ruchem pojazdów technicznych służb leśnych i melioracyjnych oraz zaopatrzenia i obsługi Toru Regatowego, a także obsługi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21UT**,
 - 18) na terenie **20US** zachowuje się publiczny dostęp do „źródła” - naturalnego wypływu wody podziemnej znajdującego się na terenie **4ZL**.
3. Na terenie **2UK** zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę.
 4. Na terenie **2UK** wszelkie prace budowlane dotyczące budynku kościoła powinny być prowadzone za zgodą właściwego organu ochrony zabytków.
 5. Na terenach **3UK/UZ** zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę przy zachowaniu istniejących zadrzewień, pod warunkiem nieprzekroczenia 35% powierzchni zabudowy działki, 55% powierzchni zainwestowania działki i wysokości istniejących budynków, tj. 3 kondygnacje naziemne.
 6. Ustala się przekształcenie dotychczasowej stacji benzynowej na teren usług nieuciążliwych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**, z preferencją usług rekreacyjnych i urządzeń sportowych związanych z Parkiem Maltańskim.
 7. Ustala się następujące warunki dla docelowego zagospodarowania terenu **4U**:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni terenu,
 - 2) wysokość zabudowy - 3 kondygnacje naziemne, do gzymsu wieńczącego - maksymalnie 9 m,
 - 3) zachowanie i adaptacja w docelowym zagospodarowaniu istniejących zadrzewień,
 - 4) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,
 - 5) przy obiektach hotelowych wymagane jest zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz minimum 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,
 - 6) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 3 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych,

- 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
- 7) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych w pkt 6 warunków,
- 8) dopuszcza się spełnienie wymogów parkingowych w zakresie 50% zapotrzebowania na terenie **12kP**.
8. Ustala się docelowo przekształcenie terenu bazy technicznej Zarządu Zieleni Miejskiej, oznaczonej symbolem **5UT** na teren o funkcjach rekreacyjnych - teren ekspozycji kolejek wąskotorowych.
9. Na terenie **5UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) na terenie **5UT** dopuszcza się adaptację istniejących i lokalizację nowych obiektów na cele ekspozycji kolejek wąskotorowych, układu torowego, drobnych usług (handel, mała gastronomia) oraz obsługi technicznej, z zastrzeżeniem punktów 3 i 4,
 - 2) budynki ekspozycji w swojej formie winny nawiązywać do tradycyjnej szachulcowej architektury dworców kolejowych z zastrzeżeniem punktów 5 i 6,
 - 3) wyklucza się lokalizację warsztatów naprawczych,
 - 4) maksymalna powierzchnia zainwestowania - 70% w stosunku do całego terenu **5UT**,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja naziemna przy maksymalnej wysokości do gzymsu 4,5 m,
 - 6) minimalna powierzchnia zieleni - 30% w stosunku do całego terenu **5UT**, zaleca się wykorzystanie pnączy na obsadzenie budynków ekspozycji,
 - 7) dopuszcza się zadaszenie ekspozycji pozostającej na otwartej przestrzeni wyłącznie w formie nawiązującej do historycznych peronów,
 - 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 m; ogrodzenie powinno umożliwiać wgląd na teren ekspozycji,
 - 9) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc parkingowych, z wyjątkiem niezbędnych dla obsługi technicznej, nie więcej jednak niż na 5 stanowisk,
 - 10) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bazy technicznej dla Zarządu Zieleni Miejskiej, z zaleceniem odnowienia elewacji i podniesienia estetyki obiektu.
10. Ustala się, w ciągu 15 lat od daty podjęcia niniejszej uchwały, przekształcenie terenu Zakładów Przemysłu Spirytusowego „WYBOROWA” S.A. na tereny usług rekreacyjno-sportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **6UT**.
11. Na terenie **6UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) do czasu uzyskania docelowego przeznaczenia terenu - konieczność odnowienia elewacji istniejących obiektów oraz likwidacji tymczasowych budynków gospodarczych i wiat,
 - 2) dopuszcza się remonty istniejących obiektów, wyłącznie w zakresie niezbędnym dla bezpieczeństwa i bieżącego funkcjonowania zakładu bez prawa ich rozbudowy i modernizacji,
 - 3) dopuszcza się adaptację wybranych obiektów do nowego programu funkcjonalnego,

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%, a zainwestowania - 55% powierzchni terenu,
 - 5) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - 6) zaleca się uwzględnienie w zagospodarowaniu otwartych przejść w kierunku jeziora, także w nawiązaniu do istniejących na terenie **2ZP1** alejek parkowych,
 - 7) minimalny procent zieleni - 40% powierzchni terenu,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy projektowanej - 3 kondygnacje naziemne i 9 m do grzymsu wieńczącego,
 - 9) dopuszcza się wszystkie formy rozwiązań dachowych,
 - 10) w docelowym zagospodarowaniu teren nie powinien być ogrodzony,
 - 11) dopuszcza się lokalizację nowych ciągów pieszych i rowerowych oraz wewnętrznych jezdni niepublicznych,
 - 12) konieczność zapewnienia (wyłącznie na terenie ograniczonym linią zabudowy) miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
 - 13) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z wymienionych w pkt 12 warunków,
 - 14) dla miejsc postojowych lokalizowanych poza kubaturą budynków wymaga się oddzielenia parkingu od obiektów usługowych pasem zadrzewień o szerokości minimum 6 m, wprowadzenia pasów zadrzewień o szerokości minimum 3 m co każde dwa rzędy miejsc postojowych oraz ażurowej (z wypełnieniem darnią) nawierzchni,
 - 15) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,
 - 16) przy obiektach hotelowych - wymagane zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz minimum 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych.
12. Ustala się teren usług nieuciążliwych: usług publicznych oraz usług komercyjnych i handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **7U**.
13. Na terenie **7U** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- wprowadzenie zabudowy zwartej, przy uwzględnieniu obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz przebiegu magistrali wodociągowej i kolektora deszczowego, zgodnie z wymaganiami technicznymi, określonymi przepisami szczególnymi,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni terenu,
 - minimalny procent zieleni - 30%, powierzchni terenu,
 - rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne powinno tworzyć spójną kompozycyjnie całość, reprezentować wysoki standard funkcjonalny oraz walory architektoniczne,

obowiązująca wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji naziemnych przy maksymalnej wysokości do gzymsu wieńczącego - 16 m,

dostęp samochodem do usług - od strony ulicy **4kL**,

wyłącza się z zainwestowania pas terenu wzdłuż magistrali wodociągowej, zaznaczony szrafem na rysunku planu,

dopuszcza się wszelkie formy rozwiązań dachowych,

zakazuje się grodzenia terenu,

dopuszcza się wtórne podziały na mniejsze działki dostosowane do zadań realizowanych przez przyszłych inwestorów, pod warunkiem uwzględnienia pełnej obsługi transportowej tych działek od ulic zewnętrznych,

konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
- 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
- 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
- 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
- 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,

dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z wymienionych w pkt 11 warunków,

miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt, lub na działce sąsiedniej za zgodą jej użytkownika (dotyczy terenów niepublicznych); minimum 60% wymaganych miejsc należy zapewnić wewnątrz kubatury budynków,

przy obiektach hotelowych wymagane jest zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,

przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,

w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację trafostacji.

Ustala się tereny usług nieuciążliwych, z preferencją usług rekreacyjnych i urządzeń sportowych związanych z Parkiem Maltańskim, oznaczone na rysunku planu symbolem **10UT/US**.

Na terenie **10UT/US** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabudowę należy kształtować jako rozproszoną - wkomponowaną w zieleń o charakterze parkowym uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 2) rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne powinno tworzyć spójną kompozycyjnie całość z założeniem parkowym, reprezentować wysoki standard funkcjonalny oraz walory architektoniczne,
- 3) zainwestowanie działki w obiekty budowlane i zieleń drzewiastą należy zaprojektować z uwzględnieniem przebiegu magistrali wodociągowej i kolektora deszczowego, zgodnie z wymaganiami technicznymi, określonymi przepisami szczególnymi,

- 4) wzdłuż magistrali wodociągowej ustala się uformowanie obustronnej alei drzew,
- 5) teren należy zagospodarować wg zaakceptowanej przez Zarząd Miasta Poznania całościowej koncepcji urbanistycznej, ewentualny podział na działki inwestorskie może nastąpić wyłącznie na podstawie tej koncepcji i bez wygradzania poszczególnych działek,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%, zainwestowania - 45%,
- 7) minimalna powierzchnia zieleni - 55%,
- 8) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m do kalenicy,
- 9) dopuszcza się wszelkie formy rozwiązań dachowych z wyłączeniem dachów płaskich, w przypadku dachów stromych nachylenie ustala się na 30° do 45°,
- 10) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
- 11) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z wymienionych w pkt 10 warunków, zwiększona o 10%, z przeznaczeniem dla odwiedzających Park Maltański,
- 12) miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na terenie **10UT/US** lub na działce sąsiedniej za zgodą jej użytkownika (dotyczy terenów niepublicznych); minimum 60% wymaganych miejsc należy zapewnić wewnątrz kubatury budynków,
- 13) przy obiektach hotelowych wymagane zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,
- 14) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,
- 15) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację trafostacji.
16. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **12UT/US** – tereny „term maltańskich”.
17. Na terenie **12UT/US** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja ośrodka sportowo-rekreacyjnego, również o profilu balneoklimatycznym, wykorzystującego właściwości lecznicze, rehabilitacyjne i rekreacyjne wód termalnych, a więc: obiektów na wolnym powietrzu typu baseny otwarte z różnorodnymi urządzeniami służącymi rekreacji wodnej (zjeżdżalnie, „morska fala”, trampolina, masaże wodne itp.), budynków i budowli typu: hotele, pływalnie kryte, restauracje, kawiarnie, obiekty lecznictwa profilaktycznego i odnowy biologicznej,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów sportowych i rekreacyjnych na otwartym powietrzu nie związanych z wodą, np. boisk wielofunkcyjnych, kortów tenisowych, mini golfu, itp.,
- 3) zakaz wtórnych podziałów gruntów,
- 4) zagospodarowanie całości terenu wg jednej koncepcji urbanistycznej zaakceptowanej przez Zarząd Miasta Poznania uwzględniającej ustalenia niniejszej uchwały,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 6) zainwestowanie terenu wymaga uwzględnienia istniejącej infrastruktury podziemnej, w tym pokazanej na rysunku planu strefy technicznej od magistrali wodociągowej,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje naziemne przy maksymalnej wysokości do kalenicy 9 m, w przypadku lokalizacji pływalni dopuszcza się wysokość zabudowy do 12 m, pod warunkiem zastosowania lekkiej konstrukcji szkieletowej wypełnionej materiałem przezroczystym, przynajmniej od połowy wysokości obiektu, a od strony jeziora, na całej powierzchni ściany budynku,
- 8) dopuszcza się dla pływalni dodatkowo przewyższenie wielkości podanej w pkt 8, wyłącznie w tych częściach obiektu, w których wymaga tego konstrukcja urządzeń sportowych i rekreacyjnych (np. zjeżdżalnie, trampoliny), jednak nie wyżej niż do 15 m,
- 9) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- 10) poza linią zabudowy, ale w odległości nie mniejszej niż 10 m od granic terenu mogą być lokalizowane baseny otwarte, małe obiekty budowlane mieszczące urządzenia obsługi technicznej i towarzyszące basenom otwartym (np. szatnie, sanitariaty) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 150 m², maksymalnej wysokości 4,5 m, place zabaw, obiekty małej architektury służące rekreacji lub utrzymaniu porządku i bezpieczeństwa,
- 11) udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni terenu nie więcej niż 25% (dotyczy budynków, parkingów, pływalni krytych i innych zamkniętych obiektów budowlanych dla których ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy),
- 12) minimalny procent powierzchni zieleni – 60% w stosunku do całego terenu,
- 13) dopuszcza się wszelkie formy rozwiązań dachowych z wyłączeniem dachów płaskich, w przypadku dachów stromych nachylenie ustala się na 30° do 45°,
- 14) konieczność zapewnienia ciągłości i publicznego dostępu do pokazanych na rysunku planu dróg pieszych,
- 15) zalecane miejsca wjazdów od ulic zewnętrznych pokazane są na rysunku planu, miejsce wjazdu i wejścia na teren „term” winien być wyeksponowany akcentem urbanistycznym (np. reprezentacyjna brama),
- 16) dopuszcza się lokalizację nowych ciągów pieszych i rowerowych oraz wewnętrznych jezdni niepublicznych,
- 17) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,
- 18) konieczność zapewnienia (wyłącznie na terenie ograniczonym linią zabudowy) miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

- 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
- 19) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z wymienionych w pkt 18 warunków,
- 20) preferuje się lokalizację miejsc postojowych w podziemiach budynków usługowych,
- 21) dla miejsc postojowych lokalizowanych poza kubaturą budynków wymaga się oddzielenia parkingu od obiektów usługowych pasem zadrzewień o szerokości minimum 6 m, wprowadzenia pasów zadrzewień o szerokości minimum 3 m co każde dwa rzędy miejsc postojowych oraz ażurowej (z wypełnieniem darnią) nawierzchni,
- 22) ustala się maksymalną całkowitą powierzchnię parkingów poza kubaturą budynków - 0,5 ha (na powierzchnię parkingu składają się miejsca postojowe, drogi dojazdowe oraz pasy zieleni oddzielające rzędy miejsc postojowych),
- 23) przy obiektach hotelowych - wymagane zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,
- 24) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejący odwiert wód termalnych i zapewnić jego ochronę, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 25) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację trafostacji,
- 26) dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1,2 m - uzupełnionego pnączami lub żywopłotem,
- 27) jako dopuszczalne użytkowanie ustala się realizację usług sportowo-rekreacyjnych o określonych wyżej zasadach, bez wymogów wykorzystania wód termalnych.
- 18. Na terenie **13UN** zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę przy zachowaniu istniejących zadrzewień i docelowo 40% zieleni na działce oraz pod warunkiem nieprzekroczenia 35% powierzchni zabudowy działki i maksymalnej wysokości równej niższej części bryły głównej budynku.
- 19. Ustala się tereny usług rekreacyjnych i sportowych w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **14UT/US**.
- 20. Na terenie **14UT/US** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się modernizację i remont istniejących obiektów oraz utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym wymiarze, pod warunkiem zapewnienia dostępu na pozostały teren nieruchomości,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów do wysokości 3 kondygnacji oraz wprowadzenie funkcji usługowej - pensjonat, ośrodek rekreacyjny lub sportowy o wysokości budynków do 3 kondygnacji przy maksymalnej wysokości do gzymsu 9 m,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% w stosunku do całego terenu **14UT/US**,
 - 4) ustala się zachowanie istniejącej zieleni o charakterze leśnym i jej adaptację w przyszłym zagospodarowaniu terenu,
 - 5) minimalny procent powierzchni zieleni - 60% w stosunku do całego terenu **14UT/US**,
 - 6) dopuszcza się lokalizację nowych ciągów pieszych i rowerowych oraz wewnętrznych jezdni niepublicznych,

- 7) w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej oraz sytuowania obiektów usługowych, konieczność zapewnienia liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
 - 8) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z wymienionych w pkt 7 warunków; minimum 60% wymaganych miejsc należy zapewnić wewnątrz kubatury budynków,
 - 9) miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt,
 - 10) dla miejsc postojowych lokalizowanych poza kubaturą budynków, wymaga się oddzielenia parkingu od obiektów usługowych pasem zadrzewień o szerokości minimum 6 m, wprowadzenia pasów zadrzewień o szerokości minimum 3 m co każde dwa rzędy miejsc postojowych oraz ażurowej (z wypełnieniem darnią) nawierzchni,
 - 11) przy obiektach hotelowych wymagane zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,
 - 12) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację trafostacji.
21. Ustala się teren usług rekreacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **17UT**.
22. Na terenie **17UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się remonty istniejących obiektów,
 - 2) nie dopuszcza się rozbudowy istniejących obiektów dla funkcji mieszkaniowej,
 - 3) ustala się jako docelową dla tego terenu funkcję usług rekreacyjnych typu: mała gastronomia, informacja turystyczna, wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego itp.,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość budynku 6 m do gzymsu – 2 kondygnacje naziemne,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni terenu,
 - 6) minimalna powierzchnia zieleni - 40% powierzchni działki, zaleca się dodatkowo wykorzystanie pnączy na obsadzenie budynków.
23. Ustala się teren usług rekreacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **21UT**.
24. Na terenie **21UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania
- 1) dopuszcza się remonty istniejących obiektów bez ich rozbudowy,
 - 2) przeznaczenie podstawowe: usługi rekreacyjne typu: mała gastronomia, informacja turystyczna, wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego,
 - 3) w przypadku przebudowy istniejącego obiektu ustala się maksymalną wysokość budynku na 4,5 m do gzymsu – 1 kondygnacja naziemna,
 - 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu,
 - 5) utrzymanie i ewentualne rozszerzenie obiektów małej architektury związanej z rekreacją - placem zabaw dla dzieci,

- 6) minimalna powierzchnia zieleni urządzonej na działce (drzewa, krzewy, trawniki, kwietniki) - 40% powierzchni działki, zaleca się wykorzystanie pnączy na obsadzenie budynków.

25. Ustala się teren usług rekreacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **22UT**.

26. Na terenie **22UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: hotel, gastronomia, obiekty kubaturowe i plenerowe związane z turystyką, sportem i rekreacją,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- 3) kształtowanie zabudowy jako wkomponowanej w zielen przy uwzględnieniu istniejących zadrzewień i przepisów szczególnych,
- 4) minimalny procent zieleni 45% powierzchni terenu,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 9 m do gzymsu wieńczącego plus użytkowe poddasze,
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych ciągów pieszych i rowerowych oraz wewnętrznych jezdni niepublicznych,
- 7) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
- 8) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z wymienionych w pkt 7 warunków,
- 9) konieczność zapewnienia „służebności” ok. 30 miejsc postojowych dla obsługi terenu **24UT**,
- 10) dla miejsc postojowych lokalizowanych poza kubaturą budynków, wymaga się oddzielenia parkingu od obiektów usługowych pasem zadrzewień o szerokości minimum 6 m, wprowadzenia pasów zadrzewień o szerokości minimum 3 m co każde dwa rzędy miejsc postojowych oraz ażurowej (z wypełnieniem darnią) nawierzchni,
- 11) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,
- 12) przy obiektach hotelowych - wymagane zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz minimum 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,
- 13) zachowanie istniejącego zabytkowego mauzoleum. i jego uwzględnienie oraz wyeksponowanie w przyszłym zagospodarowaniu terenu,
- 14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację dwóch trafostacji.

27. Ustala się teren usług rekreacyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem **23UT**.

28. Na terenie **23UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie dotychczasowej funkcji – końcowa stacja kolejki wąskotorowej,
 - 2) odbudowa zniszczonego obiektu powinna nastąpić w formie nawiązującej do architektury budynku na terenie **1UT**,
 - 3) ewentualna rozbudowa może nastąpić jedynie w granicach działki,
 - 4) przeznaczenie dopuszczalne - usługi gastronomii, handlu drobnego, rekreacji np. wypożyczalnia rowerów.
29. Ustala się tereny usług rekreacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **24UT**.
30. Na terenie **24UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie terenu docelowo pod ośrodek rekreacyjny,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i przystosowanie ich do funkcji rekreacyjnej, oraz budowę nowych, zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - 3) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym wymiarze,
 - 4) maksymalna wysokość budynków -3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) przy maksymalnej wysokości kalenicy 10 m,
 - 5) dachy o nachyleniu 30-45%, kryte dachówką lub gontem,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 2500 m², kształtowana jako rozproszona przy założeniu, że poszczególne budynki nie przekroczą w rzucie poziomym 800 m²,
 - 7) przy realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 6 dopuszcza się powiązanie poszczególnych budynków łącznikami przeszklonymi o wysokości 1 kondygnacji,
 - 8) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy określonej na rysunku planu, budynki powinny tworzyć harmonijną całość wpisaną w krajobraz, dostosowane do rzeźby terenu i istniejących zadrzewień, powinny też być wykończone szlachetnymi materiałami,
 - 9) maksymalna powierzchnia zainwestowania - 15% terenu,
 - 10) minimalny procent zieleni - 80 % powierzchni terenu,
 - 11) zachowanie istniejących zadrzewień i ich adaptację w przyszłym zagospodarowaniu,
 - 12) dopuszcza się lokalizację maksimum 10 miejsc postojowych dla samochodów władającego nieruchomością, awaryjnych i obsługi technicznej; pojazdom tym ustala się dostęp poprzez drogę pieszą, zlokalizowaną na terenie **5ZL**, według rysunku planu; dla pozostałych użytkowników i zaopatrzenia wymagane jest użycie transportu nie emitującego spalin; dla pojazdów nie spełniających tego warunku wymaga się zapewnienia miejsc parkowania na terenie **22UT**,
 - 13) niezbędna lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej – trafostacji i przepompowni ścieków, służących planowanej inwestycji.

§ 10

1. Obszar Jeziora Maltańskiego obejmuje teren niecki jeziora wraz z pasem brzeżnym i urządzeniami Toru Regatowego w liniach rozgraniczających, oznaczony na rysunku planu symbolem **1W/US**.
2. W pasie brzeżnym wokół Jeziora Maltańskiego zachowuje się obecne użytkowanie tj. teren trawiasty na styku z taflą wodną z wyłączeniem terenów **1ZP1**, **16UT/US** i **20US**,

na których trwale istniejące betonowe umocnienie brzegu wynika z potrzeb funkcjonowania i obsługi Toru Regatowego.

3. Na styku z terenem **10ZP2**, na wysokości terenu **18UT** dopuszcza się zachowanie istniejącego kąpieliska.
4. Na styku terenu **1W/US** z terenem **5ZP2** dopuszcza się urządzenie kąpieliska.
5. Dopuszcza się lokalizację pomostu o powierzchni nie większej niż 100 m² w granicach ewentualnego kąpieliska, o którym mowa w ust. 4.
6. Zachowuje się istniejące wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu w liniach rozgraniczających symbolem **2W/ZO** (wody na terenie ogrodu zoologicznego); dopuszcza się zmianę ich linii brzegowej i przebudowę, uzasadnioną potrzebami ogrodu zoologicznego i zgodnie z warunkami określonymi na podstawie przepisów szczególnych.
7. Zachowuje się istniejące wody powierzchniowe (poza wymienionymi wyżej), oznaczone na rysunku planu symbolem **3W** oraz oznaczeniem graficznym i ustala zakaz kanalizowania istniejących cieków.
8. Dopuszcza się na ciekach i w zasięgu ich naturalnych dolin budowę urządzeń hydrotechnicznych (stopni wodnych, jazów, zbiorników „małej retencji”), zgodnie z warunkami określonymi na podstawie przepisów szczególnych.
9. Ustala się zachowanie pasa o szerokości minimum 4 m, licząc od górnej skarpy - wolnego od zainwestowania i zadrzewień, po obu stronach istniejących cieków: Cybiny i Szklarki, umożliwiającego dostęp do nich w przypadku konserwacji.

§ 11

1. Ustala się tereny zieleni ogólnie dostępnej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **ZP1** - zieleń parkowa - tereny spacerowo –wypoczynkowe,
 - 2) **ZP2** - obszary typu parkowego z rozszerzonym zakresem wykorzystania – z urządzeniami sportowo- rekreacyjnymi lub przestrzeniami na urządzenie imprez masowych (festyny, pikniki), a także tereny zadrzewień, skwerów.
2. Zachowuje się istniejące tereny zieleni ogólnie dostępnej parkowej, oznaczone na rysunku planu **1ZP1** i **2ZP1** z nakazem ich pielęgnacji i wzbogacania, zieleń z dużym udziałem trawników i przestrzeni otwartych, tworzone zgodnie z ustaloną kompozycją przestrzenną przy udziale takich elementów, jak: aleje spacerowe, place, osie widokowe, wnętrza parkowe, grupy drzew i krzewów o zróżnicowanej kolorystyce, sadzawki, fontanny, kaskady itp. Dopuszcza się lokalizację urządzeń do wypoczynku biernego - muszle koncertowe, wiaty, zadaszenia, ławki, altany, znaki informacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej itp. Udział powierzchni zajętej przez ww. obiekty i urządzenia w ogólnej powierzchni zieleni nie powinien przekraczać 25%.
3. W ramach prowadzonych remontów sieci uzbrojenia technicznego należy uwzględniać maksymalną ochronę drzewostanu.
4. Przy maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu dopuszcza się lokalizację nowych ciągów pieszych i rowerowych.

5. Na terenach **ZP1** i **ZP2** ustala się zakaz lokalizowania małej gastronomii (stałej i sezonowej), z wyjątkiem terenów wymienionych w ust. 15.
6. Na terenach **ZP2** ustala się wprowadzanie małej architektury: obiektów służących utrzymaniu porządku oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych przeznaczonych do rekreacji czynnej i biernej, dróg pieszych i rowerowych, dopuszcza się realizację boisk i urządzeń do gier małych; udział powierzchni tak zagospodarowanej nie powinien przekraczać 40% w stosunku do ogólnej powierzchni zieleni.
7. Na terenach **1ZP1** i **2ZP1** ustala się utrzymanie istniejącego założenia parkowego bez możliwości jakiegokolwiek ingerencji w istniejącą kompozycję zieleni, poza koniecznymi zabiegami pielęgnacyjnymi oraz sezonową aranżacją gazonów.
8. Na terenie **2ZP1** ustala się zachowanie istniejących studni jako awaryjnych.
9. Na terenie **7ZP2** ustala się docelowo likwidację dawnej bazy „Instalu” i ustala się przekształcenie terenu na park.
10. Na terenach **7ZP2**, **8ZP2** dodatkowo przestrzeń może być wykorzystana na urządzenie imprez masowych – festyny, pikniki, z dopuszczeniem lokalizowania tymczasowych obiektów (na czas trwania imprezy) gastronomicznych, punktów handlowych czy obiektów sportowych lub służących rozrywce, bez naruszania istniejącego drzewostanu.
11. Na terenie **10ZP2** ustala się utrzymanie istniejących obiektów budowlanych: amfiteatru, obiektów małej architektury w dotychczasowej skali.
12. Na terenach **5ZP2** i **10ZP2**, na wysokości terenu **18UT**, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z plażą i kąpieliskiem, typu: szatnie, przebieralnie, wypożyczalnie sprzętu plażowego i wodnego, sanitariaty, obiekty przenośne sezonowego drobnego handlu i małej gastronomii, pod warunkiem odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, o łącznej powierzchni maksymalnie do 150 m² na każdym z terenów.
13. Na terenie **5ZP2** ustala się budowę osadnika wód deszczowych na przebiegającym przez wymieniony teren kanale deszczowym.
14. Na terenach **1ZP1**, **2ZP1** i **3ZP2** dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszenia istniejącego drzewostanu, realizację systemu wodnego (otwarty kanał z kaskadowymi stawami) dla odprowadzenia zużytych wód z „term maltańskich”, wyłącznie o parametrach nie przekraczających dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczeń dla wód kl. II zgodnie z przepisami szczególnymi.
15. Na każdym z terenów **1ZP1**, **4ZP2**, **7ZP2**, **8ZP2**, **10ZP2** dopuszcza się lokalizację po jednym obiekcie małej gastronomii, pod następującymi warunkami:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 150 m²,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m do gzymsu, 4,5 m do kalenicy,
 - 3) lokalizacja w odległości nie większej niż 6 m od linii rozgraniczenia ulicy ogólnie dostępnej.
16. Dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie **1ZP1** obiektów kubaturowych pod warunkiem ich przebudowy, zwłaszcza elewacji, celem uzyskania wysokich walorów architektonicznych i estetycznych, przy utrzymaniu powierzchni zabudowy nie większej niż dotychczasowa oraz uporządkowaniu bezpośredniego otoczenia, z przeznaczeniem na usługi sportowo-rekreacyjne lub gastronomiczne.

17. Na terenach **1ZP1, 5ZP2, 9ZP2 i 10ZP2** ustala się konieczność zapewnienia ciągłości i publicznego dostępu do pokazanych na rysunku planu dróg rowerowych i pieszych, w tym promenady nad Jeziolem Maltańskim.
18. Na terenie **3ZP2** ustala się zachowanie istniejącej zieleni oraz dopuszcza się wprowadzenie funkcji związanej z termami bez prawa lokalizacji budynków.
19. Na terenie **4ZP2** ustala się przeznaczenie pod tereny zieleni ogólnie dostępnej.
20. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **7ZP2** ustala się zachowanie pagórkowatej powierzchni pokrytej zielenią trawiastą, dopuszcza się wprowadzenie urządzeń rekreacyjnych – plenerowych i dekoracyjnych kompozycji zieleni wysokiej, oraz ustala się konieczność zapewnienia ciągłości pokazanych na rysunku planu promenady w przedłużeniu ciągu **1kX**.
21. Na rysunku planu, na terenie **10ZP2**, pokazuje się niepubliczną drogę dojazdową do zlokalizowanych na terenie **20US** trybun Toru Regatowego oraz drogę wzdłuż jeziora na terenach **1ZP1, 5ZP2, 8ZP2, 10ZP2**, przeznaczoną do wspólnego użytkowania przez rowerzystów i pojazdy obsługi Toru Regatowego.
22. Na terenie **11ZP2** ustala się przeznaczenie terenu pod zielen publiczną i dopuszcza możliwość urządzenia dostępnych z ulicy **4kD** miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pod warunkiem zachowania istniejącego drzewostanu.
23. Na terenie **12ZP2** – ustala się przeznaczenie terenu pod pomnik ziemny z nawierzchnią darniową - Kopiec Wolności, o wysokości maksymalnie 118,0 m n.p.m., z lokalizacją na jego szczycie punktu widokowego; u podnóża Kopca dopuszcza się realizację maksymalnie 5 miejsc postojowych dla obsługi technicznej.

§ 12

1. Na terenie **1ZO** zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania, tj. ogród zoologiczny jako miejsce przetrzymywania zwierząt należących do gatunków dziko żyjących i związaną z tym działalność naukowo-badawczą, dydaktyczną, ekspozycyjną, popularyzatorską i rekreacyjną.
2. Ogród zoologiczny podlega ścisłej ochronie, zmierzającej do zachowania warunków przyrodniczych niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania i rozwoju.
3. Na terenie **1ZO** ustala się utrzymanie oraz kontynuację rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością ogrodu zoologicznego, w oparciu o sporządzany program działalności i rozwoju, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmiany stosunków wodnych, zwłaszcza obniżenia poziomu wód gruntowych oraz zanieczyszczania powierzchni ziemi, a także wód oraz powietrza atmosferycznego na terenie ogrodu albo w jego otoczeniu.
4. Obiekty budowlane albo urządzenia, znajdujące się na terenie ogrodu zoologicznego, niezwiązane z działalnością ogrodu, mogą być użytkowane wyłącznie w sposób nie kolidujący z funkcjonowaniem ogrodu.
5. Na terenie **1ZO**, w obrębie lasów oraz użytku ekologicznego, obowiązują ustalenia odpowiednio jak dla terenów **ZL** i użytku ekologicznego.
6. Ustala się utrzymanie jezdni niepublicznej i chodników przed bramą główną oraz niepublicznej jezdni - dojazdu do zaplecza, według rysunku planu.

§ 13

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** stanowią lasy ochronne w rozumieniu przepisów szczególnych.
2. Na terenach **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, w tym utrzymanie polan wypoczynkowych, szczególnie polany na terenie **2ZL** po północnej str. rzeki Cybiny przy terenie **21U**, „polanki harcerskiej” na terenie **4ZL** oraz wokół stawu Olszak i wzdłuż rzeki Cybiny na wschód od stawu Olszak. na terenie **5ZL**,
 - 2) dopuszcza się realizację następujących budowli w porozumieniu z właścicielem lasu:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) drogi techniczne dla służb leśnych,
 - c) drogi spacerowe,
 - d) drogi do jazdy konnej,
 - e) mostki i estakady związane z obiektami, o których mowa w pkt a-d,
 - f) urządzenie melioracji wodnych,
 - g) obiekty infrastruktury technicznej,
 - h) sieci infrastruktury technicznej,
 - i) parkingi leśne o powierzchni nie przekraczającej 400 m² i nie więcej niż 20 stanowisk dla samochodów osobowych, przylegające do ulic z jezdniami publicznymi,
 - 3) konieczność zapewnienia ciągłości i publicznego dostępu do pokazanych na rysunku planu dróg pieszych i rowerowych,
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne) przy ścieżkach pieszych i trasach rowerowych,
 - 5) dopuszcza się w miejscach polan wypoczynkowych i widokowych, lokalizację placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, zadaszeń, stołów i ławek,
 - 6) dopuszcza się lokalizację niewielkich (maksymalna powierzchnia w rzucie poziomym - 150 m² i wysokość 1 kondygnacja naziemna) obiektów obsługi turystów (np. mała gastronomia, wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego) na obrzeżach lasów od strony ulic lokalnych **kL** w miejscach niezadrzewionych, pod warunkiem bezkolizyjnego zapewnienia potrzebnych mediów infrastruktury technicznej,
 - 7) tereny **1ZL** i **2ZL** stanowią dodatkowo otulinę i rezerwę dla powiększenia istniejącego ogrodu zoologicznego,
 - 8) zachowanie istniejącego naturalnego wypływu wody podziemnej - „źródółka” na terenie **4ZL**, na granicy z terenem **20US**, i utrzymanie publicznego dostępu do niego,
 - 9) prowadzona na terenach **2ZL** i **5ZL** gospodarka leśna winna być podporządkowana celom ochrony użytku ekologicznego,
 - 10) w granicach użytku ekologicznego nie dopuszcza się realizacji nowych obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. g-i.

3. Na terenach **2ZL** i **5ZL** wyznacza się (według rysunku planu) drogę pieszą, na której dopuszcza się ruch pojazdów nie emitujących spalin oraz przejazd samochodów władającego nieruchomością i pojazdów obsługi technicznej terenu **24UT**.
4. Na terenie **4ZL** dopuszcza się lokalizację niepublicznej drogi dojazdowej wzdłuż granicy z terenami **12ZP2** oraz **19US/UT**.
5. Na terenie **2ZL** określa się rysunkiem planu zalecany obszar dla wyznaczenia tras o zwiększonym stopniu trudności, przeznaczonych w szczególności dla rowerów górskich.
6. Na terenach **1ZL** i **2ZL** pokazane na rysunku planu jezdnie niepubliczne przeznaczają się dla dojazdu do obiektów zlokalizowanych na terenach **1RLU** i **2RLU** oraz awaryjnego dojazdu do parkingu przy ZOO drogą **9kP**.
7. Dopuszcza się budowę na terenach leśnych w obrębie istniejących cieków i w zasięgu ich naturalnych dolin, budowę urządzeń hydrotechnicznych (stopni wodnych, jazów, zbiorników „małej retencji”).
8. Ustala się tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RL1** z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych, z wyłączeniem pasa terenu o szerokości 4 m wzdłuż rzeki Szklarki, po obu jej stronach.
9. Na terenie **1RL1** obowiązują ustalenia jak dla obszarów **ZL** z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych na wolnym powietrzu (boiska do gier małych) na powierzchni do 30% całego terenu **1RL1** z zastrzeżeniem ust. 8.
10. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu **1RL1** dopuszcza się użytkowanie terenu jako tymczasowych ogrodów, z wyłączeniem pasa terenu o szerokości minimum 4 m po obu stronach rzeki Szklarki.
11. Dla terenu **2RL1** ustala się odtworzenie zieleni leśnej i wprowadzenie gęstego pasa zadrzewień wspomagających użytek ekologiczny Olszak I i pełniących funkcję izolacyjną od terenu **22UT**.
12. Ustala się tereny upraw leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RL2**.
13. Na terenie **1RL2** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się docelowo zalesienie terenu,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji,
 - 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Ustala się tereny budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, oznaczone na rysunku planu symbolem **RLU**.
2. Na terenach **RLU** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się modernizację i remonty istniejących obiektów,
 - 2) ustala się zachowanie charakteru istniejących obiektów,
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów w zakresie niezbędnym dla prawidłowego ich funkcjonowania i wykonywania zadań związanych z gospodarką leśną.

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę transportową terenów oznaczonych symbolami z pierwszą literą „k”.
2. Dla nowych, wyznaczonych niniejszym planem ulic, parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, wprowadza się obowiązek kompleksowej (w ramach jednego zadania inwestycyjnego) realizacji wszystkich przewidzianych planem elementów pasa drogowego.
3. Ustalenia dla poszczególnych terenów infrastruktury transportowej zawarto w tabeli nr 1, przy czym:
 - 1) symbole **kGP**, **kG**, **kZ**, **kL** i **kD** odpowiadają klasom ulic: głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wg rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
 - 2) symbole **kP** i **kk** oznaczają odpowiednio: parking publiczny i tereny kolejki wąskotorowej „Maltanka”,
 - 3) zapisy w kolumnie „Nazwa” podane małymi literami są nieobowiązujące,
 - 4) niezależnie od określenia szerokości linii rozgraniczenia jako minimalnej, rysunek planu ustala w niektórych przypadkach większe szerokości pasa drogowego; w szczególności dotyczy to poszerzeń przy skrzyżowaniach,
 - 5) ustalone lokalizacje oraz szerokości jezdni, chodników i dróg rowerowych dotyczą odcinków między skrzyżowaniami,
 - 6) zalecane rozwiązania w rejonie skrzyżowań podaje rysunek planu; dopuszcza się ich zmiany, pod warunkiem zachowania wszystkich wymaganych planem elementów i parametrów pasa drogowego,
 - 7) o ile treść tabeli nie stanowi inaczej, dostępność do poszczególnych ulic reguluje rozporządzenie, o którym mowa w pkt 1.
4. Miejsca parkingowe dla osób korzystających z terenów rekreacyjno-sportowych obszaru planu zapewnia się na ogólnie dostępnych parkingach zlokalizowanych na ich obrzeżu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **kP**. Na każdym z parkingów dopuszcza się lokalizację obiektów dla świadczenia usług obsługi turystów: a więc małej gastronomii, drobnego handlu, pamiątkarstwa, wypożyczalni sprzętu sportowego i rekreacyjnego, sanitariatów, podstawowych usług telekomunikacyjnych i bankowych; obiekty, te nie mogą przekraczać łącznie 1% powierzchni parkingu, na którym zostaną zlokalizowane.

Tab.1 - Ustalenia dla infrastruktury transportowej

Symbol	Nazwa	Linie rozgraniczające	Jezdnia	Nawierzchnia	Chodniki	Drogi rowerowe	Inne
1kk	MALTANKA	wg rys. planu	brak	tor 600 mm	brak	brak	Kolejka dziecięca. Odcinek pętla Maltanka - ul. Komandoria. Tory odstawcze z remizą. Wewnątrz pętli - możliwe dodatkowe tory dla skansenu taboru wąskotorowego.
2kk	MALTANKA	wg rys. planu	brak	tor 600 mm	brak	brak	Kolejka dziecięca. Odcinek ul. Komandoria - ul. Trocka. Przystanek „Ptys” - do modernizacji.
3kk	MALTANKA	wg rys. planu	brak	tor 600 mm	brak	brak	Kolejka dziecięca. Odcinek ul. Trocka - ul. Wileńska. Przystanek „Balbinka” (z mijanką) - do modernizacji.
4kk	MALTANKA	wg rys. planu	brak	tor 600 mm	brak	brak	Kolejka dziecięca. Odcinek ul. Wileńska - pętla Zwierzyniec. Istniejący tunel pod wjazdem na camping i przejazd drogi dojazdowej do mety Toru Regatowego. Ustala się możliwość realizacji przystanku kolejki przy mecie Toru Regatowego.
1kGP	WARSZAWSKA	6 – 14.5 m	6.0 - 7.0 m	bitumiczna	brak	w jezdni	Fragment pasa drogowego ul. Warszawskiej, obejmujący lokalną jezdnię dojazdową do Novotelu. W jezdni - droga rowerowa główna. Na rozdzieleniu kierunków ruchu - jezdnie szerokości min. 3.5 m.
2kGP	WARSZAWSKA	8 m	brak	nie dotyczy	1 x min.2.0 m	1 x min.2.5 m	Fragment pasa drogowego ul. Warszawskiej, obejmujący chodnik i projektowaną główną drogę rowerową.

Tab.1 - Ustalenia dla infrastruktury transportowej

Symbol	Nazwa	Linie rozgraniczające	Jezdnia	Nawierzchnia	Chodniki	Drogi rowerowe	Inne
1kG	W.MAJAKOWSKIEGO	21.0 - 36.5 m	1 x 14,0 m	bitumiczna	min.2.0 m po str. pn.	brak	Odcinek ul. Inflancka - ul. Chartowo. Projektowana rozbudowa skrzyżowania z ul. Inflancką. Przystanki autobusowe wraz z dojazdami – wg rysunku planu Dopuszcza się zorganizowanie na prawe skręty jednego wspólnego wjazdu i wyjazdu z terenów 12ZP2, 19US/UT, 4ZL, 5ZL pod warunkiem wybudowania pasów wyłączenia i włączenia.
2kG	W.MAJAKOWSKIEGO	30.0 - 41.0 m	2 x 7.0 + 1 x 6.0 m	bitumiczna	min.2.0 m po str. pn.	2.5 m i w strefie zamieszkania	Odcinek ul. Chartowo - ul. Szwajcarska. Poszerzenia jezdni na obu skrzyżowaniach. Po str. południowej - pieszojezdnia (strefa zamieszkania). W jej przedłużeniu chodnik szer.1.5 m i droga rowerowa lokalna szer. 2.5 m. Przystanki autobusowe – wg rys. planu. Dopuszcza się zorganizowanie jednego wjazdu i wyjazdu z terenu 22UT pod warunkiem wybudowania pasów wyłączenia i włączenia.
1kZ	KRAŃCOWA	25.0 - 33.5 m	6.0 m	bitumiczna	2 x min.2.0 m	brak	Odcinek ul. Mińska - ul. Czekalskie.
2kZ	CZEKALSKIE	min.18.0 m	7.0 m	bitumiczna	min.2.5 m po str. pn.	brak	Projektowane poszerzenie na skrzyżowaniu z ul. Krańcową. Obsługa posesji nr 1-13 - lokalną pieszojezdnią wg rysunku planu.

Tab.1 - Ustalenia dla infrastruktury transportowej

Symbol	Nazwa	Linie rozgraniczające	Jezdnia	Nawierzchnia	Chodniki	Drogi rowerowe	Inne
3kZ	W.MAJAKOWSKIEGO	min.13.0 m	6.0 m	bitumiczna	min.1.5 m	odcinki min. 2.0 m	Istniejące poszerzenia na skrzyżowaniu z ul. Szwajcarską, projektowane na skrzyżowaniach z ul. Żelazną i III ramą. Przystanki autobusowe wraz z dojazdami oraz odcinki lokalnych dróg rowerowych - wg rysunku planu. Wjazd i wyjazd z terenu 22UT dopuszcza się wyłącznie w miejscu wskazanym rysunkiem planu.
1kL	KRAŃCOWA	16.0 - 28.0 m	5.0 – 6.0 m	bitumiczna	min.1.5 m po str. pd.	p. inne	Odcinek ul. Czekalskie - ZOO, wraz z istniejącą pętlą. Proj. chodnik (przy jezdni, omijający istniejące drzewa; dopuszcza się zawężanie istniejącej jezdni). Wyklucza się lokalizowanie miejsc postojowych. Fragment turystycznej drogi rowerowej międzynarodowej nr 8.
2kL	GRODZIŃSKA	20.0 m	6.0 m	bitumiczna	min.2.0 m po str. pn.	brak	Przy skrzyżowaniu z ul. Krańcową – bezpośredni styk z parkingiem (11kP).
3kL	TROCKA	min.20.0 m	6.0 m	bitumiczna	2 x min.2.0 m	brak	
4kL	projektowana	min.17.0 m	6.0 m	bitumiczna	min.3.0 m + min. 2.0 m	p. inne	Na odcinku od jezdni dojazdowej (1kGP) do hotelu Novotel (9UT) chodniki i fragment (w jezdni) drogi rowerowej głównej - wg rysunku planu.
5kL	WARSZAWSKA	wg rys. planu	6.0 – 7.0 m	bitumiczna	p. rys. planu	min.2.5 m i w jezdni	Lokalna jezdnia dojazdowa do Novotelu. Droga rowerowa główna wg rysunku planu (częściowo w jezdni).

Tab.1 - Ustalenia dla infrastruktury transportowej

Symbol	Nazwa	Linie rozgraniczające	Jezdnia	Nawierzchnia	Chodniki	Drogi rowerowe	Inne
6kL	ŚW. MICHAŁA	wg rys. planu	10.5 m	bitumiczna	1x min.2.0 m po str. zach.	brak	Poszerzenie jezdni na skrzyżowaniu z ul Warszawską. W pasie ulicznym - bocznicą kolejową; docelowo do likwidacji.
7kL	KOMANDORIA	17.0 - 22.0 m	6.0 – 7.0 m	bitumiczna	1x min.2.0 m po str. pd.	brak	Przy jezdni - zatoki postojowe szer. 5.0 m i plac postojowy (łącznie - min. 250 miejsc).
8kL	KOMANDORIA	15.0 m	6.0 m	bitumiczna	1x min.3.0 m po str. pd.	brak	Odcinek projektowany, jako dojazd i dojście do terenu 12UT/US .
9kL	ZIEMOWITA	12.0 m	6.0 m	bitumiczna	1x min. 2.0 m po str. wsch. – pn.	brak	Dopuszcza się poszerzenia i zawężenia pasa ulicznego (do 10 – 11 m - wg rysunku planu). Poszerzenie jezdni na skrzyżowanie z ul. Ludmiły. Na odcinku od ul. Ludmiły do terenu 1RLU - dod. chodnik (min.2.0 m) po str. zach.
1kD	WILEŃSKA	15.0 - 22.0 m	5.5 – 6.0 m	bitumiczna	2x min. 2.0 m	brak	W rejonie dojścia do przystanku „Balbinka” - poszerzenie chodnika do min. 5.0 m (projektowana promenada na terenie 7ZP2). Przy jezdni zatoka postojowa szerokości 5.0 m (min. 70 miejsc postojowych)
2kD	CZEKAŁSKIE	min.10.0 m	5.0 m	rozbieralna	1x min. 2.0 m po str. pn.	brak	Zapewnienie dostępu do budowanego (poza granicami planu) osiedla jednorodzinnego.
3kD	ŚWIĘTOJAŃSKA	15.5 m	7.0m	bitumiczna	2.5 m(pd.) i 2.0 m (pn)	brak	

Tab.1 - Ustalenia dla infrastruktury transportowej

Symbol	Nazwa	Linie rozgraniczające	Jezdnia	Nawierzchnia	Chodniki	Drogi rowerowe	Inne
4kD	WIANKOWA	min.11.0 m	6.0 m	bitumiczna	2 x min. 2.0 m	w jezdni	Na odcinku od ul. W.Majakowskiego do drogi wzdłuż Jez. Maltańskiego - chodniki szerokości min.4.0m. Na jezdni wzdłuż Jez. Maltańskiego - droga rowerowa turystyczna (międzynarodowa, nr 8).
5kD	Do campingu	wg rysunku	6.0 m	bitumiczna	2x 2.5 m	brak	Istniejący dojazd do campingu i mety toru regatowego z zatokami parkingowymi. Minimum 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
1kP	Przy Maltance	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych; minimum 50 miejsc.
2kP	Majakowskiego 1	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych; minimum 15 miejsc.
3kP	Przy hotelu Park	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych; minimum 20 miejsc.
4kP	Wiankowa 1	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych; minimum 50 miejsc.
5kP	Wiankowa 2	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych; minimum 60 miejsc.
7kP	Przy Browarze	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych; minimum 25 miejsc; wymagane utrzymanie zieleni wokół miejsc postojowych.
8kP	Przy Młynie	wg rysunku		rozbieralna			Projektowany parking dla ok.350 samochodów osobowych, wymagane zadrzewienie terenów nieutwardzonych o powierzchni nie mniejszej niż na rysunku planu.

Tab.1 - Ustalenia dla infrastruktury transportowej							
Symbol	Nazwa	Linie rozgraniczające	Jezdnia	Nawierzchnia	Chodniki	Drogi rowerowe	Inne
9kP	Przy ZOO	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla ok.90 samochodów osobowych i 14 autobusów; wymagane utrzymanie zieleni wokół miejsc postojowych.
10kP	Przy mecie	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych minimum 25 miejsc (wymagane utrzymanie zieleni wokół miejsc postojowych).
11kP	Przy Grodzieńskiej	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych minimum 120 miejsc.
12kP	Przy Świętojańskiej	wg rysunku		rozbieralna			Istniejący parking dla samochodów osobowych minimum 140 miejsc.

§ 16

1. W zakresie kształtowania ładu przestrzenno-wizualnego i przestrzeni ogólnie dostępnej wyklucza się lokalizację reklam wolno stojących na terenach mieszkaniowych i parków, wzdłuż linii brzegowej jeziora oraz w miejscach, w których zasłaniałyby one panoramę lub bezpośredni wgląd na tereny Malty.
2. Wprowadzanie tablic informacyjnych dopuszczalne jest pod warunkiem ich harmonii z otoczeniem, nieograniczania swobody ruchu pieszych i pojazdów oraz dostosowania wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

§ 17

1. Ustala się podłączenie istniejących i projektowanych obiektów do miejskich sieci infrastruktury technicznej.
2. W celu prowadzenia niezbędnych zabiegów konserwacyjnych i prac modernizacyjnych, ustala się konieczność zapewnienia gestorom poszczególnych sieci stałego dostępu do terenów, na których położone są sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie uzbrojenia terenu w sieci wodociągowej ustala się:
 - 1) zachowanie i modernizację istniejącej magistrali wodociągowej „wschodniej” o średnicy $\varnothing$ 1000 wraz ze strefą ochronną wynoszącą łącznie 17,0 m, której przebieg pokazano na rysunku planu,
 - 2) zachowanie i modernizację istniejących przewodów wodociągowych, z wyjątkiem istniejących na terenie **7U**, gdzie przewiduje się ich likwidację (w wyniku realizacji nowych funkcji na tych terenach zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały),
 - 3) zaprojektowanie przewodu wodociągowego o średnicy $\varnothing$ 150 od terenów **24UT** do istniejącego wodociągu w ulicy W. Majakowskiego,
 - 4) zaprojektowanie przewodów wodociągowych o średnicy $\varnothing$ 300 i 250 w ulicach o symbolach **2kZ** i **9kL**,
 - 5) budowę wewnętrznych sieci wodociągowych podłączonych do sieci miejskiej.
4. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - 1) zachowanie i modernizację istniejącego kolektora sanitarnego „Swarzędzkiego” o średnicy $\varnothing$ 140, którego przebieg pokazano na rysunku planu,
 - 2) zachowanie i modernizację kolektora sanitarnego o średnicy $\varnothing$ 100 biegnącego na terenie **10ZP2**,
 - 3) zachowanie i modernizację innych istniejących kanałów sanitarnych,
 - 4) budowę kanału sanitarnego o średnicy $\varnothing$ 20 w części ulic o symbolach **1kG** i **2kG**,
 - 5) budowę kanału tłoczego wzdłuż pieszojezdni przebiegającej przez teren **5ZL** z terenu **24UT** do kanału w ulicy Chartowo,
 - 6) budowę przepompowni ścieków na terenie **24UT**,
 - 7) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie o symbolu **1ZO** i podłączenie jej do „Kolektora Swarzędzkiego” wzdłuż ulicy Krańcowej –**1kL**,
 - 8) budowę przepompowni ścieków i kolektora tłoczego z terenu **2RLU**,

- 9) budowę wewnętrznych sieci kanalizacyjnych podłączonych do sieci miejskiej,
 - 10) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyłącznie poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej i włączenie jej do istniejących kolektorów.
5. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
- 1) zachowanie i modernizację istniejącego kolektora deszczowego o średnicy $\varnothing$ 140, ułożonego w terenie o symbolu **10ZP2**,
 - 2) zachowanie i modernizację kanału deszczowego w ulicy o symbolu **1kG**,
 - 3) zachowanie i modernizację kolektora deszczowego o średnicy $\varnothing$ 120 w terenie o symbolu **1RL1**,
 - 4) zachowanie i modernizację kanału deszczowego w ulicy o symbolu **9kL**,
 - 5) zachowanie i modernizację istniejących kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic,
 - 6) budowę separatorów na wylotach kanałów deszczowych do cieku Szklarka pod istniejącymi ulicami,
 - 7) dopuszcza się ewentualne skanalizowanie cieku Szklarka na odcinku od ulicy Krańcowej – **1kL** do projektowanego kolektora deszczowego na terenie **12UT/US**,
 - 8) odcięcie docelowo istniejącego kanału deszczowego w ulicy Trockiej – **3kL** od Jeziora Maltańskiego i włączenie go do projektowanego kolektora deszczowego w ulicy **7kL** i **8kL**, i dalej do rzeki Cybiny, równoległe do istniejącego Kolektora Swarzędzkiego.
6. W zakresie elektroenergetyki:
- 1) zachowuje się następujące obiekty elektroenergetyczne:
 - a) po południowej str. ul. W. Majakowskiego oraz skrajem ogrodu zoologicznego linię napowietrzną WN-110kV z GPZ „Rataje” do GPZ „Główna”,
 - b) przez teren Białej Góry linię napowietrzną SN-15 kV do stacji transformatorowej w rejonie ZOO i ul. Ziemowita, Browarnej,
 - c) stacje transformatorowe:
 - typu miejskiego nr 91 przy ul. Świętojańskiej, nr 586 przy ul. Czekałskie-Krańcowa (na wydzielonych działkach) i nr 946 w rejonie ul. Ziemowita,
 - stacje konsumentowe z częścią energetyki: nr 208 przy ul. Komandoria, nr 507 i 304 w rejonie ul. W. Majakowskiego - Wiankowej, nr 269 w rejonie ul. Krańcowej – teren ZOO,
 - stację konsumentową nr K-380 na terenie ZOO,
 - stację transformatorową słupową NST-5 przy ul. Browarnej,
 - d) wszystkie linie kablowe SN 15 kV zasilające ww. obiekty.
 - 2) na podstawie bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej ustala się na obszarze planu lokalizację:
 - a) po jednej stacji transformatorowej na terenach: **3MN**, **7U**, **10UT/US**, **12UT/US**, **14UT/US**, **24UT**,

- b) dwie stacje transformatorowe na terenie **22UT**.
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV należy zaprojektować jako wbudowane lub wolno stojące. Dla stacji wolnostojących należy wydzielić działki, które winna wykupić Energetyka Poznańska (wielkość działki 70-100m²). Zasilanie planowanych stacji przewiduje się liniami kablowymi SN-15kV, w oparciu o GPZ „Rataje” i istniejącą sieć SN. O warunki usunięcia ewentualnej kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną oraz o szczegółowe warunki przyłączenia dla poszczególnych bloków zabudowy inwestorzy winni wystąpić do Energetyki Poznańskiej S.A.,
- 4) koncepcja zasilania energią elektryczną istniejących i projektowanych obiektów winna być opracowana zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z gestorem sieci.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) zachowuje się stacje redukcyjne gazu na terenie oznaczonym symbolem **1EG** oraz w granicach terenu **6UT**,
 - 2) zachowuje się istniejącą sieć gazową,
 - 3) ustala się obsługę terenów **10UT/US** i **12UT/US** projektowaną siecią rozdzielczą średniego ciśnienia (ś/c), włączoną do istniejącego gazociągu ś/c ø 250 mm w ul. Warszawskiej,
 - 4) ustala się doprowadzenie sieci gazowej ś/c od istniejącego gazociągu ś/c 100 mm w rejonie ulic Krańcowa - Czekalskie do terenu **24UT**, poprzez poprowadzenie gazociągu w ulicach **2kZ** i **1kL** oraz istniejącą ścieżką rowerową w terenie **2ZL**; na terenie **24UT**,
 - 5) dla terenów **22UT** i **3MN** ustala się podłączenie do sieci gazowych istniejących w przyległych ulicach.
8. W zakresie telekomunikacji - przewiduje się rozbudowę sieci telefonicznej w nawiązaniu do istniejącej kanalizacji telefonicznej.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) możliwość zasilania istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiej sieci ciepłej,
 - 2) utrzymanie magistrali ciepłej 2 x Dn 500 mm,
 - 3) docelowe przełożenie magistrali, o której mowa w pkt 2 - z przebiegu na powierzchni terenu na przebieg podziemny, a jej odcinka znajdującego się na obszarze użytku ekologicznego poza jego granice, i ułożenie w liniach rozgraniczających komunikacji.

§ 18

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

1. Wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym:
 - 1) dla hałasu komunikacyjnego, samochodowego i tramwajowego – odpowiednio w czasie całej pory dziennej i nocnej:
 - a) $L_{AT}^{(D/N)} = 55/45$ dB – wewnątrz terenu zabudowy zamieszkania zbiorowego **4MZ** (Dom Księży Seniorów), w zabudowie hotelowej istniejącej na terenie usług rekreacyjnych **9UT**, na terenie oświaty i szkolnictwa wyższego **13UN** (Wyższa

Szkoła Sztuki Stosowanej) oraz na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN**, dla innych obiektów wymagających komfortu akustycznego,

- b) $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$ dB – na obrzeżach terenu objętego planem – wzdłuż ul. W. Majakowskiego, ul. Warszawskiej i ul. Browarnej (docelowo – III ramy komunikacyjnej m. Poznania) oraz w zabudowie hotelowej – istniejącej na terenie usług rekreacyjnych **18UT** lub projektowanej na terenie **22UT**, a także na terenie **3UK/UZ** (Specjalistyczna Przychodnia Onkologiczna),
- 2) dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu – w czasie najmniej korzystnych 8-miu godzin pory dziennej i jednej godziny w nocy:
- a) $L_{AT}^{(D/N)} = 45/40$ dB – na granicach terenów usługowych i sportowych, parkingów i działalności gospodarczej, sąsiadujących z terenami o wymaganiach akustycznych na poziomie – $L_{AT}^{(D/N)} = 55/45$ dB,
 - b) $L_{AT}^{(D)} = 50$ dB – dopuszcza się na granicach terenów sąsiadujących z terenami o wymaganiach akustycznych na poziomie – $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$ dB.
2. Poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, ustalony dla terenu objętego planem, wymaga podjęcia działań ochronnych, które muszą być zrealizowane w liniach rozgraniczających obiektów i inwestycji będących źródłem oddziaływań ponadnormatywnych.
3. W celu uzyskania komfortu akustycznego ust. 1 na terenie **4MZ** – od strony południowo-wschodniej, wymaga się wprowadzenia:
- 1) w okresie przejściowym: przegrody z zieleni dźwiękoizolacyjnej – od strony ul. Browarnej,
 - 2) w okresie docelowym: ekranu przeciwhałasowego wzdłuż III ramy komunikacyjnej i utrzymanie przegrody z zieleni dźwiękoizolacyjnej jw. oraz urządzenia projektowanego parkingu samochodowego **8kP** w technologii ekologicznej z dużym udziałem zieleni towarzyszącej.
4. Wymaga się, aby przegroda z zieleni dźwiękoizolacyjnej posiadała odpowiednie parametry, zapewniające wymaganą izolacyjność akustyczną:
- 1) gęstość typu A (głębokość penetracji wzrokowej 20-30 m),
 - 2) maksymalna gęstość na wysokości 3-13 m,
 - 3) szerokość minimalną 40 m – długość ok. 100 m.
5. Przewidywany ekran przeciwhałasowy, zapewniający wymagany komfort akustyczny na południowo-wschodniej elewacji Domu Księży Seniorów (teren **4MZ**), powinien być zrealizowany wzdłuż III ramy – na całej długości estakady, o wysokości co najmniej $h_b = 2$ m. Cały ekran należy zaprojektować w liniach rozgraniczających III ramy, uwzględniając także wymaganą ochronę akustyczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego (poza granicą planu – w kierunku północnym) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Osiedla Antoninek, co może spowodować jego podwyższenie o 1 m i wydłużenie w kierunku północnym.
6. Na terenie **3UK/UZ** oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej na terenie **17UT**, do czasu jej likwidacji, wskazane jest wymienić okna na dźwiękoszczelne.

7. W przypadku wykazanych, w wyniku pomiarów akustycznych, przekroczeń dopuszczalnych poziomów dźwięku w środowisku zewnętrznym - na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się konieczność zastosowania urządzeń do ochrony przed ponadnormatywnym hałasem.

§ 19

Dla regulacji stanów terenowo-prawnych i poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości wskazane jest łączenie gruntów w działki odpowiadające zamierzeniom inwestycyjnym, wynikającym z niniejszej uchwały.

§ 20

W zakresie ochrony cennych obiektów zabytkowych i przyrodniczych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochrona obiektu zabytkowego Fortu III (nr rej. A-245), jako elementu zewnętrznego pierścienia fortecznego położonego w granicach terenu **1ZO**,
- 2) dopuszcza się częściową rekonstrukcję obiektów fortu i ich adaptację dla funkcji usług rekreacyjnych i ogrodu zoologicznego, pod warunkiem zachowania charakteru zabudowy i założenia urbanistycznego,
- 3) wszelkie działania porządkowe czy związane z pracami wymienionymi w ust. 2 na terenie chronionym wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków,
- 4) jakiegokolwiek prace ziemne prowadzone na terenach oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne wymagają powiadomienia właściwego organu ochrony zabytków,
- 5) ochrona pomnika przyrody - platanu klonolistnego, znajdującego się na terenie **5ZL**, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
- 6) ochrona drzewa pomnikowego polega na zapewnieniu trwałości obiektu; obowiązuje zakaz wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzewa, zanieczyszczania terenu i wzniesienia ognia w pobliżu drzewa, umieszczania na nim tablic i innych znaków oraz wchodzenia na drzewo; obowiązuje też zakaz prowadzenia w jego pobliżu robót ziemnych trwale zmieniających powierzchnię terenu, mających wpływ na zmianę poziomu wód gruntowych lub mogących uszkodzić system korzeniowy drzewa,
- 7) ochrona użytku ekologicznego Olszak I, obejmującego dolinę Cybiny z przyległymi lasami i stawami w granicach pokazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem zapisów § 23,
- 8) przedmiotem i celem ochrony w granicach użytku ekologicznego Olszak I jest całość środowiska, a w szczególności:
 - a) zasoby wód powierzchniowych rzeki Cybiny,
 - b) wielopiętrowa i różnorodna struktura roślinności,
 - c) zbiorowiska roślinne o charakterze zbliżonym do naturalnego: łągi jesionowo-olszowe (*Circaeo-Alnetum*), lasy dębowo-grabowe (*Galio silvatici-Carpinetum*), mezofilne zbiorowiska zaroślowe (*Rhamno-Prunetea*), ekosystemy bagienno-szuwarowe

(*Phragmitetum australis*), ekosystemy łąkowe (*Stellario-Deschampsietum*), oraz skupienia roślinności ciepłolubnej (*Sedo-Scleranthetea*),

- d) gatunki roślin objęte ochroną prawną: sasanka łąkowa (*Pulsatilla pratensis*), kruszyna pospolita (*Frangula alnus*), kocanka piaskowa (*Helichrysum arenarium*),
- e) gatunki owadów objęte ochroną prawną: (biegacze – *Carabus sp.*, mieniak tęczy *Apatura iris*, paź królowej *Papilio machaon*, trzmiele- *Bombus sp.*),
- f) 28 gatunków mięczaków, w tym dwa objęte ochroną prawną (ślimak winniczek *Helix pomatia*, skójką malarską *Unio pictorum*),
- g) 19 gatunków ssaków, w tym 8 objętych ochroną prawną,
- h) 60 gatunków ptaków, w większości gatunków lęgowych,
- i) pomnikowe okazy drzew, m.in. topoli i wiązów.

§ 21

Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonej przy uwzględnieniu zmiany wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 22

Na obszarze określonym w § 1 ust. 2 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Poznania zatwierdzonego uchwałą nr X/58/II/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 6 grudnia 1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Pozn. nr 22 poz. 246.

§ 23

W uchwale nr CV/610/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 10 maja 1994 r. w sprawie utworzenia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych z późn. zm. wprowadza się następujące zmiany:

1. W załączniku nr 1 do uchwały nr CV/610/94 zmienia się granicę użytku ekologicznego Olszak I zgodnie z rysunkiem planu.
2. W § 1 ust. 1 zastępuje się dotychczasowy zapis: „Olszak I i II o pow. 200 ha (w tym 188 ha ZLK)” zapisem:
„Olszak I o pow. 93, 75 ha
Olszak II o pow. 136 ha”.
3. W § 1 dodaje się ustęp 3 o następującym brzmieniu:

„Na obszarze użytku ekologicznego „Olszak I” ustanawia się następujące zakazy:

- 1) pozyskiwania drewna, niszczenia lub uszkodzania drzew oraz krzewów, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami użytku ekologicznego,

- 2) zbioru dziko rosnących roślin,
 - 3) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości,
 - 4) zmiany stosunków wodnych i naturalnej rzeźby terenu, z wyjątkiem niezbędnych inwestycji dla zabezpieczenia czystości wód rzeki Cybiny i Jeziora Maltańskiego oraz retencji wód,
 - 5) zakłócania ciszy i palenia ognisk,
 - 6) ruchu pojazdów, z wyjątkiem służb porządkowych i rowerów po wyznaczonej drodze rowerowej,
 - 7) zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji „małej architektury” typu ławki, zadaszenia przy ścieżkach pieszych i drodze rowerowej, służących wypoczynkowi ludności,
 - 8) wprowadzania elementów infrastruktury technicznej z wyjątkiem dopuszczenia możliwości remontu istniejącej linii energetycznej 110 kV i ciepłociągu, pod warunkiem nienaruszenia walorów krajobrazu i zasobów środowiska”.
4. Pozostałe postanowienia uchwały pozostają bez zmian.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§ 25

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

(publ. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 19 czerwca 2002 r. nr 87 poz. 2229)