



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 3 września 2013 r.

Poz. 5059

### UCHWAŁA NR LI/785/VI/2013 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 18 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część B.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” – uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część B, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część B, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć wyróżniającą się część budynku lub obiekt małej architektury, np. kapliczkę, fontannę, rzeźbę;
- 2) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 3) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć parking, na którym każde 5 stanowisk postojowych przedzielone jest zielenią wysoką;
- 4) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów;
- 6) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący elementem Systemu Informacji Miejskiej, szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług;
- 8) zabudowie typu „willa miejska” – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż dwóch mieszkań na kondygnacji lub zespół takich budynków.

§ 3. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW i 8MW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację usług:

- w parterach budynków,
- na terenie 3MW w dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych,

b) zachowanie istniejących usług z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem ust. 5,

c) na terenie 1MW przebudowę istniejącej zabudowy na funkcję mieszkaniową wielorodzinną,

d) na terenach: 3MW, 4MW, 5MW i 8MW zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej,

e) przebudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych zlokalizowanych poza obowiązującą linią zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu,

f) lokalizację parkingów wyłącznie jako parkingów w zieleni,

g) lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż  $1,5 \text{ m}^2$  na budynkach lub na ogrodzeniach,

h) lokalizację akcentów architektonicznych,

i) wydzielanie dróg wewnętrznych,

j) kondygnacje podziemne;

2) nakazuje się:

a) kształtowanie zabudowy o charakterze zabudowy śródmiejskiej,

b) na terenie 8MW zachowanie ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

b) na terenach: 2MW, 5MW, 6MW i 7MW ogrodzeń, z wyjątkiem służących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w pkt 1 lit. d,

c) garaży jednostanowiskowych wolno stojących, z wyjątkiem służących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w pkt 1 lit. d,

d) garaży w parterach budynków,

e) reklam.

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

1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

3) na terenach 1MW, 5MW, 6MW, 7MW i 8MW zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, poza tylnymi liniami zabudowy;

4) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;

- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - 6) w przypadku lokalizacji usług oświaty lub zdrowia, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej i szpitali w miastach;
  - 7) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
  - 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w granicach terenu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
- 1) na terenach 2MW i 6MW strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej:
    - a) szerokość elewacji odpowiadającą szerokości historycznych podziałów na działki budowlane,
    - b) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w odległości mniejszej niż 15,0 m od terenów dróg publicznych,
    - c) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych SN/nn wyłącznie we wnętrzach kwartałów zabudowy;
      - 3) na terenie 8MW prace restauratorskie przy budynkach, oznaczonych na rysunku planu jako budynki wpisane do ewidencji zabytków do zachowania, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
      - 4) na terenach: 2MW, 4MW i 5MW ochronę zabytków archeologicznych w strefach stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu.
5. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy:
    - a) na terenach: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW i 8MW nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
    - b) na terenie 3MW nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnię biologicznie czynną:
    - a) na terenach: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW i 8MW nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - b) na terenie 3MW nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup> ;
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m;
  - 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość nie większą niż 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, tarasów, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
  - 6) dopuszczenie zabudowy wnętrza terenu, pod warunkiem usytuowania budynku w odległości większej niż 30,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
  - 7) dopuszczenie zabudowy zwartej, z wyjątkiem terenu 1MW;
  - 8) na terenie 1MW:
    - a) zabudowę typu „willa miejska”,
    - b) powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego nie większą niż 250 m<sup>2</sup> ;
  - 9) w miejscach lokalizacji wejść do budynków poziom górnej krawędzi posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem terenu;
  - 10) wysokość zabudowy:

- a) w strefie ochrony konserwatorskiej, na terenie 2MW – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, tj. od 12,5 do 14,0 m,
- b) na terenach: 2MW, 6MW, 7MW i 8MW – 5 kondygnacji nadziemnych, tj. od 15,5 do 17,0 m, z dopuszczeniem budowy dodatkowej szóstej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, przy czym w takim przypadku wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
- c) na terenie 1MW nie większą niż 12,0 m,
- d) na terenach: 3MW, 4MW i 5MW – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, tj. od 12,5 do 14,0 m, przy czym w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu, do 15,0 m,
- e) garaży jedno stanowiskowych nie większą niż 5,0 m,
- f) infrastruktury telekomunikacyjnej nie większą niż 40,0 m;
  - 11) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż  $30^{\circ}$ ;
  - 12) kalenice równoległe do ulicy.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostęp działki budowlanej dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do terenów dróg publicznych przez drogi wewnętrzne;
- 2) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym 1 stanowisko na 30 mieszkań dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - b) 2 stanowiska postojowe na budynek jednorodzinny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
  - c) 45 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - d) 36 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - e) 30 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-d, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 3) dla usług nakazuje się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi, wymienionymi w pkt 2 i 4;
- 4) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych,
  - b) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - c) 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-b;
- 5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 7) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej nakazuje się wydzielenie działki budowlanej nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

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

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się:

- a) zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) lokalizację usług w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego,
- c) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących,
- d) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- e) lokalizację garaży, wyłącznie przy tylnej granicy działki budowlanej w odległości co najmniej 10,0 m od obowiązującej linii zabudowy,
- f) przebudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych zlokalizowanych poza obowiązującą linią zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- g) lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż  $1,5 \text{ m}^2$ , wyłącznie na budynkach,
- h) kondygnacje podziemne;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) lokalizacji reklam.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w granicach terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na terenie 3MN ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego wyznaczonego na rysunku planu.

5. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość nie większą niż 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, tarasów;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż  $250,0 \text{ m}^2$  powierzchni zabudowy;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie większą niż 12,0 m,
  - b) dla garaży nie większą niż 5,0 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż  $45^\circ$ ;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) na terenie 1MN nie mniejszą niż  $600,0 \text{ m}^2$ ,
  - b) na terenach 2MN i 3MN nie mniejszą niż  $700,0 \text{ m}^2$ ;

7) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 17,0 m.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostęp działki budowlanej dla samochodów do przyległych dróg publicznych;
- 2) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na budynek jednorodzinny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U i 4U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) na terenie 1U wyłącznie usługi hotelarskie lub gastronomiczne,
  - b) na terenie 4U wyłącznie usługi oświaty,
  - c) zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem ust. 5,
  - d) lokalizację parkingów oraz garaży, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d,
  - e) na terenach 2U i 3U sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni danej elewacji,
  - f) sytuowanie szyldów o powierzchni nie większej niż  $1,5 \text{ m}^2$ , na budynkach lub ogrodzeniach,
  - g) kondygnacje podziemne;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) na terenie 1U ogrodzeń,
  - b) na terenach 2U i 3U zabudowy usługowej oświatowej i zdrowia,
  - c) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - d) garaży jednostanowiskowych wolno stojących,
  - e) reklam, z uwzględnieniem pkt 1 lit. e.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) nie mniej niż 50% stanowisk postojowych w ramach parkingów w zieleni;
- 3) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 4) dla terenu 4U zapewnienie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w granicach terenu.

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

- 1) na terenie 1U strefę ochrony konserwatorskiej, dla której przyjmuje się ustalenia zgodnie z niniejszym paragrafem;
- 2) na terenie 1U prace restauratorskie przy budynku, oznaczonym na rysunku planu jako budynek wpisany do ewidencji zabytków do zachowania, z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 3) na terenach: 1U, 2U i 4U ochronę zabytków archeologicznych w strefach stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu.

5. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dla terenów 2U i 3U powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów 1U i 4U powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 5) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m;
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość nie większą niż 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, tarasów;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) na terenie 1U nie większą niż 17,0 m,
  - b) na terenach 2U i 4U nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, tj. od 6,0 do 15,0 m, z uwzględnieniem lit. d,
  - c) na terenie 3U nie większą niż 25,0 m,
  - d) dla stacji paliw na terenie 2U nie większą niż 9,0 m,
  - e) infrastruktury telekomunikacyjnej nie większą niż 40,0 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) nie większy niż 30° na terenach: 2U, 3U i 4U,
  - b) dowolny na terenie 1U.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostęp działki budowlanej dla samochodów do przyległych dróg publicznych;
- 2) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 45 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - b) 36 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - c) 37 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w teatrach i kinach, w tym 5 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - d) 50 stanowisk postojowych na każde 100 łóżek w hotelu, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - e) 10 stanowisk postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - f) 30 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-e, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - g) 2 stanowiska postojowe na budynek jednorodzinny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,

- h) 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, przy czym 1 stanowisko na 30 mieszkań dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 3) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi, wymienionymi w pkt 2 i 4;
- 4) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych,
  - b) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - c) 5 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w teatrach i kinach,
  - d) 20 stanowisk postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów oświatowych,
  - e) 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-d;
- 5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 7) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

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

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod teren sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>, wyłącznie na budynkach;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - b) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) reklam.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w granicach terenu.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, dla której przyjmuje się ustalenia zgodnie z niniejszym paragrafem;
- 2) prace restauratorskie przy otoczeniu zabytku.

5. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;



5) wysokość zabudowy:

- a) nie większą niż 12,0 m, z uwzględnieniem lit. b,
- b) infrastruktury telekomunikacyjnej nie większą niż 40,0 m;
- 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowej.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostęp terenu dla samochodów do przyległej drogi publicznej – poza planem;
- 2) ustala się zapewnienie na terenie nie mniej niż 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) ustala się zapewnienie na terenie nie mniej niż 5 stanowisk postojowych dla rowerów;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 6) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U i 3P/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) garaży wielopoziomowych,
  - b) szyldów na budynkach i szyldów wolno stojących o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>,
  - c) reklam na budynkach, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni danej elewacji,
  - d) dróg wewnętrznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy usługowej oświatowej i zdrowia,
  - b) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) reklam wolno stojących.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zachowanie na terenie 3P/U stawu, z zakazem umacniania brzegów materiałami uniemożliwiającymi naturalną vegetację roślin;
- 3) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 4) dopuszczenie użytkowania stawu na terenie 3P/U jako zbiornika retencyjnego dla odbioru wód opadowych i roztopowych;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w granicach terenu.

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

- 1) na terenie 3P/U prace restauratorskie przy budynku, oznaczonym na rysunku planu jako budynek wpisany do ewidencji zabytków do zachowania, z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) zakaz lokalizacji reklam na budynku, o którym mowa w pkt 1;

3) na terenach 1P/U i 3P/U ochronę zabytków archeologicznych w strefach stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu.

5. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) na terenach 1P/U i 2P/U – 50% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenie 3P/U – 40% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość nie większą niż 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: schodów zewnętrznych, pochylni i ramp;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b-c,

b) w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu, nie większą niż 15,0 m,

c) w strefie zabudowy średniowysokiej, oznaczonej na rysunku planu, nie większą niż 25,0 m,

d) dla budowli lub urządzeń budowlanych nie większą niż 35,0 m,

e) infrastruktury telekomunikacyjnej nie większą niż 40,0 m;

5) dachy dowolne.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się dostęp działki budowlanej dla samochodów do przyległych dróg publicznych;

2) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

a) 32 stanowiska postojowe na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych, w tym 2 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

b) 45 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

c) 36 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

d) 37 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w teatrach i kinach, w tym 5 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

e) 30 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-d, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;

3) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi, wymienionymi w pkt 2 i 4;

4) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

a) 15 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych,

b) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych,

c) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,

d) 5 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w teatrach i kinach,

e) 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-d;

5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

- 6) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 7) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

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

**§ 8. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z i 2Z, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny zieleni i wód powierzchniowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości rozbudowy,
  - b) lokalizację budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,
  - c) lokalizację budowli i urządzeń sportowych,
  - d) lokalizację obiektów małej architektury,
  - e) lokalizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń budowli i urządzeń sportowych,
  - b) reklam,
  - c) stosowania nawierzchni bitumicznych, z wyjątkiem ścieżek rowerowych.

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

- 1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 2;
- 2) ochronę oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania chronionych zbiorowisk i gatunków roślin, zlokalizowanych w strefach potencjalnego występowania chronionych zbiorowisk i gatunków siedlisk roślin, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) na terenie 1Z lokalizację parku, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 5) zachowanie naturalnego ukształtowania koryta rzeki Główniej;
- 6) zachowanie wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu;
- 7) dla rzeki Główniej oraz dla stawu wymienionego w pkt 8 zakaz umacniania brzegów materiałami uniemożliwiającymi naturalną vegetację roślin;
- 8) na terenie 2Z dopuszczenie użytkowania stawu jako zbiornika retencyjnego dla odbioru wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) na terenie 1Z strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której przyjmuje się ustalenia zgodnie z niniejszym paragrafem;
- 2) na terenie 1Z prace restauratorskie przy urządzeniach wodnych i bocznicy kolejowej zrealizowanych na potrzeby młyna „Nadolnik”, zlokalizowanego na terenie 1U;
- 3) na terenie 2Z prace restauratorskie przy moście kolejowym, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) lokalizację dróg pieszo-rowerowych na przebiegu:

- a) bocznicę kolejowej na przedłużeniu terenu 7KD-Dxr,
- b) urządzeń wodnych na przedłużeniu terenu 3KD-D;
- 5) na terenie 1Z ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego wyznaczonego na rysunku planu.

5. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% terenu.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 1Z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanego na rysunku planu.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji parkingów i stanowisk postojowych dla samochodów;
- 2) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie:
  - a) budowy linii kolejowej Poznań – Wągrowiec,
  - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem kolejowej sieci trakcyjnej.

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

**§ 9. 1.** W zakresie przeznaczenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs i 7KD-Dxr, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się tereny dróg publicznych;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się teren drogi wewnętrznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem kk, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się teren kolejowy.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) wiat przystankowych na przystankach komunikacji zbiorowej,
  - d) kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe na przystankach komunikacji zbiorowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) ogrodzeń, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu,
  - b) reklam, z wyjątkiem umieszczonych na i w wiatach przystankowych.

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

- 1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu istniejących drzew, z zastrzeżeniem, że w przypadku przebudowy układu drogowego dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z tą inwestycją i odtworzenie szpaleru drzew w nowej linii nasadzeń;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w obrębie dróg.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) na terenie 1KD-Z strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której przyjmuje się ustalenia zgodnie z niniejszym paragrafem;
  - 2) na terenach 4KD-D i kk ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego wyznaczonego na rysunku planu.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych ustala się zakaz lokalizacji budynków.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się klasyfikację dróg publicznych:
    - a) dla terenu 1KD-Z – droga klasy zbiorczej,
    - b) dla terenów: 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs i 7KD-Dxr – drogi klasy dojazdowej;
  - 3) dla terenu 1KD-Z ustala się lokalizację:
    - a) jezdni z dwoma pasami ruchu,
    - b) obustronnego chodnika,
    - c) dwukierunkowej ścieżki rowerowej;
  - 4) dla terenu 2KD-D ustala się lokalizację:
    - a) jezdni z dwoma pasami ruchu,
    - b) obustronnego chodnika;
  - 5) dla terenu 3KD-D ustala się lokalizację:
    - a) jezdni z dwoma pasami ruchu, zakończonej placem do zawracania samochodów, bez połączenia z ul. Bałtycką – poza planem,
    - b) co najmniej jednostronnego chodnika;
  - 6) dla terenu 4KD-D ustala się:
    - a) lokalizację jezdni z dwoma pasami ruchu,
    - b) lokalizację obustronnego chodnika,
    - c) zachowanie wiaduktu kolejowego;
  - 7) dla terenu 5KD-Dxs ustala się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m;
  - 8) dla terenu 6KD-Dxs ustala się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
  - 9) dla terenu 7KD-Dxr ustala się lokalizację drogi dla pieszych i rowerzystów o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
  - 10) dla terenu KDW ustala się:
    - a) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
    - b) dopuszczenie lokalizacji chodników;

- 11) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, na obszarze planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - 12) zakazuje się lokalizacji nowych stanowisk postojowych oraz stanowisk do rozładunku towarów;
  - 13) nakazuje się, na terenie 1KD-Z, przystosowanie jezdni do prowadzenia komunikacji autobusowej;
  - 14) dopuszcza się realizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
  - 15) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
  - 16) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 17) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem kolejowej sieci trakcyjnej.
7. Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

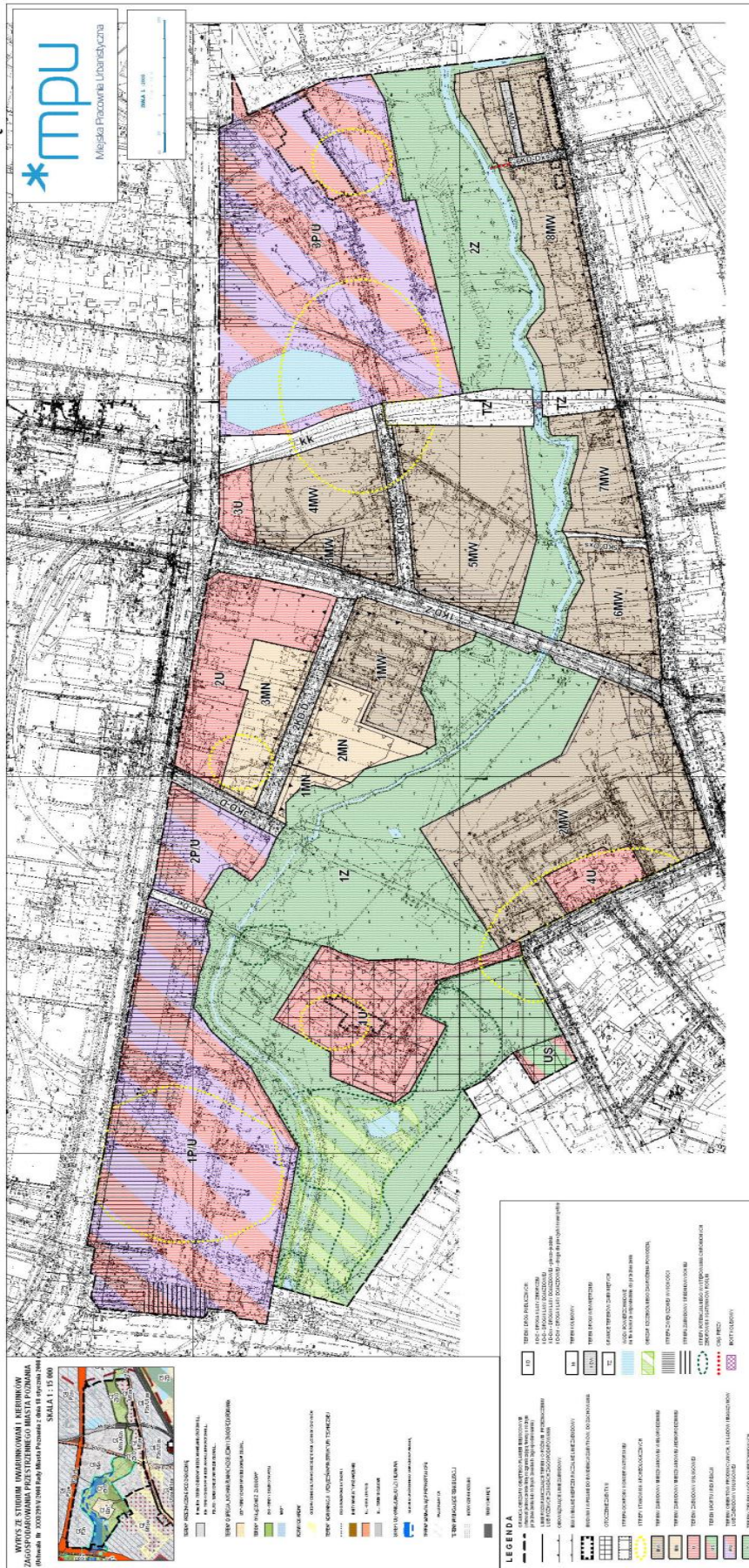
**§ 10.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Poznania  
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik do Uchwały Nr LI/785/VI/2013  
Rady Miasta Poznania  
z dnia 18 czerwca 2013 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OBZARU GŁÓWNA" W POZNANIU CZĘŚĆ B



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/785/VI/2013  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 18 czerwca 2013r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy:** ustalenia dachów płaskich, a dla istniejącej zabudowy – stromych dla budynków na działce nr 78, ark. 6, obręb Główna.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** na etapie wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowa działka znajdowała się w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, projekt planu ustalał kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45<sup>0</sup>. W wyniku uwzględnienia uwagi ww. działkę włączono do terenu usługowego, na którym ustala się kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 30<sup>0</sup>.

Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r. poz. 647) *tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.*

W związku z powyższym plan umożliwi realizację zabudowy o dachach płaskich i stromych, przy czym ich kąt nachylenia na terenie zabudowy usługowej nie może być większy niż 30<sup>0</sup>.



W przypadku, gdy istniejąca zabudowa posiada dach, którego kąt nachylenia przekracza dopuszczony w planie, zastosowanie ma cytowany przepis ustawy.

## § 2

**Zgłaszający uwagę:** AMBER s.c.

**Uwaga dotyczy:** zmiany wskaźników zagospodarowania terenu na powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% i powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** zabudowa zrealizowana na działkach sąsiednich względem omawianej, zlokalizowanych wzdłuż ul. Suchej i ul. Gdyńskiej, posiada powierzchnię zabudowy mniejszą niż proponowana w uwadze.

Miejski Konserwator Zabytków na etapie zbierania wniosków do projektu planu postulował o utrzymanie charakterystycznego dla tego miejsca typu kamienic oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych podczas kształtowania nowej zabudowy.

W związku z tym, w celu zrealizowania założenia planu, tj. stworzenia na przedmiotowym terenie zabudowy zwartej o charakterze śródmiejskim, uwaga została uwzględniona częściowo, tj. poprzez zwiększenie dopuszczalnego procentu zabudowy do 55% i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do nie mniej niż 25%. Przyjęte parametry umożliwiają realizację na przedmiotowym terenie budynku w zabudowie zwartej, z zachowaniem istniejącej zabudowy w głębi działki, o łącznej powierzchni 660 m<sup>2</sup>.

Tym samym większa intensyfikacja zabudowy z racji na uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe nie znajduje uzasadnienia.

## § 3

**Zgłaszający uwagę:** AMBER s.c.

**Uwaga dotyczy:** zmiany parametru wysokości zabudowy na terenach 3MW i 4MW na 2 kondygnacje nadziemne, tj. od 7,0 do 12, 0 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** typowa zabudowa wielorodzinna obszaru Główna, z nielicznymi wyjątkami, posiada wysokość od 3 do 4 kondygnacji.

Miejski Konserwator Zabytków na etapie zbierania wniosków do projektu planu postulował o utrzymanie charakterystycznego dla tego miejsca typu kamienic oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych podczas kształtowania nowej zabudowy.

W związku z uwzględnioną uwagą plan dopuszcza na omawianym terenie lokalizację zabudowy wielorodzinnej z usługami sytuowanymi w kondygnacjach parteru i pierwszego piętra. Tym samym obniżenie minimalnej wysokości do dwóch kondygnacji umożliwiłoby realizację budynku o parametrach i funkcji dyskontu. Tymczasem działka znajduje się w eksponowanym miejscu, przy ulicy Gdyńskiej stanowiącej istotny wjazd do Poznania z północy, które powinno zostać zagospodarowane w sposób podnoszący walory estetyczne i jakościowe tej części miasta.

W związku z powyższym przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona, w celu zachowania jednolitego charakteru zabudowy pod względem parametrów oraz funkcji. Ponadto, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

#### § 4

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy:** dostosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy do istniejącego budynku na działce nr 1 na terenie 3U, od strony ul. Gdyńskiej, lub w przypadku niezgodności z przepisami prawa dopuszczenia nadbudowy i rozbudowy w głąb działki zgodnie z liniami zabudowy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** przedmiotowa działka jest zabudowana blisko stuletnim, o małych walorach estetycznych, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami w parterze i towarzyszącą mu substandardową jednokondygnacyjną zabudową gospodarczą. Nieruchomość posiada utwardzony plac pełniący funkcję parkingu, ze zjazdem jedynie z ul. Bałtyckiej. Wjazd na przedmiotową działkę z ul. Gdyńskiej odbywa się poprzez chodnik, w rejonie przejścia dla pieszych. Interesanci lokalu handlowego parkują samochody na chodniku, bezpośrednio przy sklepie. Taki sposób zagospodarowania niekorzystnie wpływa na odbiór przestrzeni i dodatkowo stwarza zagrożenie dla życia.

Tymczasem teren 3U, w tym działka nr 1, jest zlokalizowany po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania ul. Bałtyckiej i ul. Gdyńskiej, w miejscu mocno eksponowanym dla

relacji na osi wschód – zachód i z kierunku północnego. W związku z powyższym, dla podkreślenia miejsca, plan dopuszcza na przedmiotowym terenie lokalizację dominanty w postaci budynku usługowego o wysokości do 25 m, dla którego wyznacza nowe linie zabudowy, niepokrywające się z istniejącymi w terenie.

Umożliwienie zwiększenia intensywności zabudowy, a tym samym zwiększenie liczby miejsc postojowych w miejscu, które z racji na uwarunkowania § 9 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.), posiada istotne ograniczenia w zakresie dostępności do dróg publicznych, wymaga odpowiedniego przebudowania zjazdów, rozbudowy dojeżdż i dojazdów oraz właściwego usytuowania miejsc postojowych w formie garażu lub parkingu, z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych i terenowych.

Ponadto, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r. poz. 647) *tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.*

W związku z powyższym przyjętymi parametrami i liniami zabudowy plan zakłada przekształcenie jakościowe omawianego miejsca, ponieważ warunkiem intensyfikacji zabudowy winna być całkowita zmiana zagospodarowania w zgodzie z przepisami prawa i obowiązującymi standardami. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/785/VI/2013  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 18 czerwca 2013r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania**  
**przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część B**  
**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,**  
**oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;

- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

## § 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz