



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 września 2016 r.

Poz. 5630

UCHWAŁA NR XXXIV/571/VII/2016 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 6 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961 i poz. 1250) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 30%;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 6) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 9) tablice informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
 - c) tereny dróg wewnętrznych – parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDWpp, 2KDWpp;
- 5) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, przedsionki, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów,
 - b) zachowania i przebudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez te linie;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów małej architektury,
 - b) lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej,
 - c) lokalizacji tablic informacyjnych,
 - d) lokalizacji szyldów wyłącznie na terenach MW, MW/U, umieszczonych na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m²,
 - e) lokalizacji na terenach E ogrodzeń wykonanych jako ażurowe lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,50 m,
 - f) lokalizacji na terenie 4MW ogrodzenia boiska, wykonanego jako ażurowe, o wysokości nie większej niż 6 m, z uwzględnieniem § 5 pkt 5 lit. d,
 - g) lokalizacji urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem lit. e i f oraz pkt 3 lit. c-d,

- h) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e,
 - i) lokalizacji na terenach MW, MW/U stacji transformatorowych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - j) lokalizacji dojazdów i dojazdów,
 - k) lokalizacji parkingów naziemnych,
 - l) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - m) zachowania i przebudowy istniejących budynków o funkcji odmiennej w stosunku do przeznaczenia terenu;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) sztyldów wolno stojących lub umieszczanych na budynkach, które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia,
 - b) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych w wiatach przystankowych,
 - c) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) ogrodzeń na terenach MW i MW/U,
 - e) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - f) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) na terenach MW/U zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub terenie, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenach komunikacji zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, przy czym przy przebudowie układu drogowego dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z tą inwestycją, a nowe nasadzenia drzew w pasie drogowym dopuszcza się pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach:
 - a) nakaz zapewnienia, z uwzględnieniem lit. b, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenów MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenów MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenach MW lub MW/U budynków zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt lub zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach,
- c) nakaz zapewnienia wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- d) nakaz stosowania w ogrodzeniu boiska na terenie 4MW rozwiązań antyhałasowych w postaci siatki metalowej w otulinie plastikowej albo siatki linowej lub sznurowej,
- e) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

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

- 1) ochronę budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie:
 - a) dotychczasowej formy bryły,
 - b) kąta nachylenia połaci dachowych,
 - c) geometrii i podziałów elewacji budynków,
 - d) istniejącego detalu architektonicznego;
- 2) ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu, o numerze AZP 53-27 stan. 38, obejmującego cmentarzysko kultury pomorskiej, cmentarzysko z okresu wczesnego średniowiecza oraz osadę z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach dróg publicznych ustala się:

- 1) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni jezdni, pieszo-jezdni oraz chodników i ścieżek rowerowych w granicach poszczególnych terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat przystankowych komunikacji zbiorowej i kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej, przy czym wysokość wiat i kiosków nie może być większa niż 3 m, a powierzchnia zabudowy kiosków nie może być większa niż 6 m².

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora deszczowego na terenach: 4MW, ZP, 1KD-D, 2KD-D, 2KDWpp, kolektora sanitarnego na terenach: 4MW, ZP, 1KD-D, 2KD-D, KDW, 2KDWpp, oraz magistrali wodociągowej na terenach: 1MW, 2MW, 9MW, KD-Z, 1KD-D, KDW;
- 2) uwzględnienie strefy bezpiecznej eksploatacji nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz umieszczonych na nich urządzeń, w tym: anten, reklam, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wynikających z położenia obszaru planu w rejonie lotniska Poznań-Ławica oraz w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych.

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) drogę klasy zbiorczej – na terenie KD-Z,
 - b) drogi klasy dojazdowej – na terenach 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 4) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na drogach publicznych oraz na drodze wewnętrznej KDW;
- 5) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych, z wyłączeniem ekranów akustycznych;
- 6) szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - i) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - j) na każdym 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - k) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-j: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 15 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 20 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
 - h) na każdym 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 5 stanowisk postojowych,
 - i) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-h: 15 stanowisk postojowych;
- 9) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 7 i 8.
- § 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej,
 - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów KD-Z do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów MW, MW/U, E, KD-D, KDW, KDWpp do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na terenie,
 - d) na terenie ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym:
 - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterach tych budynków,
 - b) wymaga się zagospodarowania stref sportu i rekreacji, wskazanych na rysunku planu, jako przestrzeni służącej rekreacji, to jest w formie placu zabaw, boiska lub zagospodarowania zielenią, z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu,
 - b) lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych,
 - c) zachowania i przebudowy istniejących garaży nadziemnych jednokondygnacyjnych,
 - d) zachowania i przebudowy istniejących kotłowni wolno stojących, w tym zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ograniczenie powierzchni sprzedaży do nie więcej niż 300 m² w jednym budynku;
- 4) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenach 1MW, 3MW, 4MW, 7MW – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach 2MW, 8MW – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) na terenie 5MW – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) na terenie 6MW – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) na terenie 9MW – nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,przy czym powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub dobudowanej do budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 15 m²;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów 1MW, 3MW, 4MW – nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 3,6,
 - b) dla terenów 2MW, 8MW – nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 6,0,
 - c) dla terenu 5MW – nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 2,8,
 - d) dla terenu 6MW – nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 1,2,
 - e) dla terenu 7MW – nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 1,5,
 - f) dla terenu 9MW – nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 3,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 10% tej powierzchni musi stanowić zieleń wysoka;
- 7) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 8MW, 9MW – nie większą niż 37 m i nie większą niż 12 kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków mieszkalnych na terenie 5MW – nie większą niż 31 m i nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych,
- c) budynków mieszkalnych na terenie 6MW – nie większą niż 10 m i nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne,
- d) budynków mieszkalnych na terenie 7MW – nie większą niż 17 m i nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- e) kotłowni wolno stojących nie większą niż 5 m,
- f) garaży nadziemnych nie większą niż 4 m,
- g) stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu – nie większą niż 4 m;
- 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW, 8MW, 9MW dachy płaskie,
 - b) na terenie 6MW dachy o dowolnej geometrii;
- 9) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu, lub do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit d;
- 12) na terenie 4MW zapewnienie dostępu do terenów dróg dla terenu 3E;
- 13) na terenie 9MW zapewnienie dostępu do terenów dróg dla terenu 4E;
- 14) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 7-9.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, albo budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy przy granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu,
 - b) lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych,
 - c) zachowania i przebudowy istniejących kotłowni wolno stojących, w tym zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) ograniczenie powierzchni sprzedaży w jednym budynku do nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku i nie więcej niż 600 m²;
 - 5) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie 1MW/U – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie 2MW/U – nie większą niż 18% powierzchni działki budowlanej,
 - c) na terenie 3MW/U – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,przy czym powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub dobudowanej do budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 15 m²;

- 6) intensywność zabudowy:
- dla terenu 1MW/U – nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 1,5,
 - dla terenu 2MW/U – nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,16,
 - dla terenu 3MW/U – nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 2,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 10% powierzchni musi stanowić zieleń wysoka, a w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² wymaga się wprowadzenia zieleni wysokiej na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, na której obiekt ten jest zlokalizowany;
- 8) wysokość:
- na terenie 1MW/U i 3MW/U budynków, o których mowa w pkt 1, nie większą niż 17 m i nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - na terenie 2MW/U budynków, o których mowa w pkt 1, nie większą niż 5 m i nie większą niż 1 kondygnację nadziemną, z dopuszczeniem w strefie podwyższonej zabudowy, wskazanej na rysunku planu, lokalizacji budynku lub jego części o wysokości od 31 m do 37 m i od 10 do 12 kondygnacji nadziemnych, przy czym powierzchnia podwyższonego budynku lub jego części, mierzona po obrysie ścian zewnętrznych, nie może być mniejsza niż 350 m²,
 - kotłowni wolno stojących nie większą niż 5 m,
 - stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu – nie większą niż 4 m;
- 9) dachy płaskie;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów, powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²;
- 11) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;
- 12) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 13) na terenie 2MW/U zapewnienie dostępu do terenów dróg dla terenu 3E;
- 14) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 7-9.

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- zachowanie istniejących drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni, przy czym dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew i krzewów kolidujących z budową dojeżdż, dojazdów lub sieci infrastruktury technicznej;
- dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%;
- powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu, dla samochodów ograniczony do pojazdów obsługi technicznej.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- na terenie **KD-Z**:
 - lokalizację jezdni,
 - lokalizację obustronnych chodników oraz jednostronnej ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem zamiany chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową, z uwzględnieniem lit. c,

- c) dopuszczenie zamiany ścieżki rowerowej, o której mowa w lit. b, na pasy ruchu dla rowerów;
- d) zakaz lokalizacji zjazdów na tereny 1MW, 3MW i 4MW;

2) na terenach 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D lokalizację jezdni oraz chodników.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW**, **1KDWpp**, **2KDWpp** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenie KDW lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m i chodników o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) na terenach 1KDWpp, 2KDWpp lokalizację parkingu.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E**, **3E**, **4E** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków nie większą niż 4 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 7) dostęp do dróg publicznych:
 - a) dla terenu 1E, 2E poprzez drogę wewnętrzną,
 - b) dla terenu 3E poprzez teren 2MW/U lub teren 4MW,
 - c) dla terenu 4E poprzez teren 9MW lub bezpośrednio do ul. Sielskiej, znajdującej się poza granicą planu.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/571/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r.

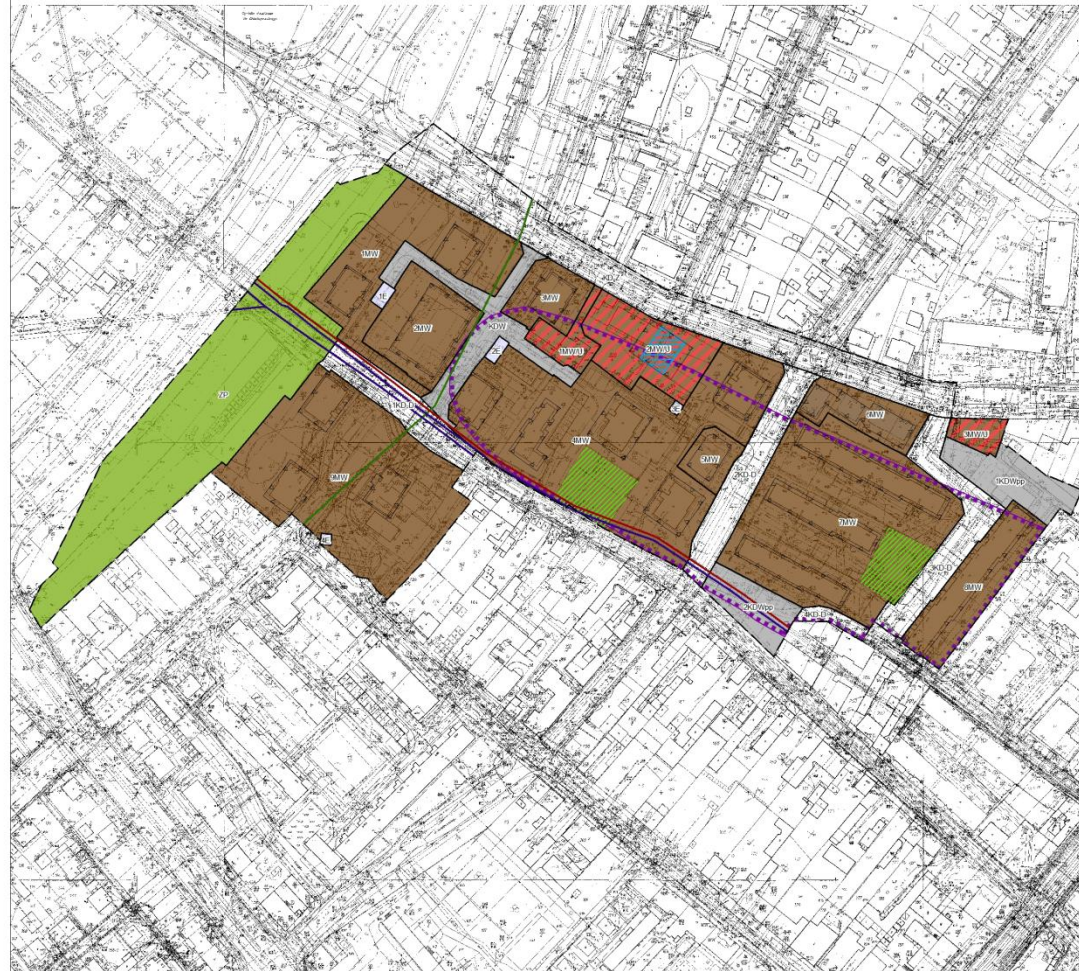
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "REJON GÓRCZYNA - CZĘŚĆ A" W POZNANIU



SKALA 1 : 1 000

Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem (stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- Teren zieleni urządzonej
- Tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyki)
- Teren drogi publicznej (masy zborniczej)
- Tereny dróg publicznych (masy doposażeniowej)
- Teren drogi wewnętrznej
- Tereny parkingów
- Stanowisko archeologiczne
- Budynki chronione planem
- Strefa podwyższonej zabudowy
- Strefa sportu i rekreacji
- Istniejący kolektor deszczowy
- Istniejący kolektor sanitarny
- Istniejąca magistrala wodociągowa
- Jazdnie i pieszo-jazdnie



WYRYS Z STUDIUM UMIA RUNKOWANI I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIA S.T. POZNAŃ (uchwała Nr LXXIII/1371/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) Kierunki - Skala 1 : 10 000

Legenda

- GRANICZ OBLASU (TOSU) PLANU
- TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWE
- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY DROG - UKŁAD PODSTAWOWY
- MZ - DROGI ZBORNICZE
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - BISTNE DLA SYSTEMU
- ===== MAGISTRALA WODOCIĄGOWA

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/571/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 6 września 2016r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961 i poz. 1250) rozstrzyga się, co następuje:

Zgłaszający uwagę: Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KWATERA” Sp. z o.o., ul. Starościńska 1, 02-516 Warszawa.

Treść uwagi: Działając w imieniu Spółki pod firmą Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego KWATERA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej jako: Spółka), na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) (dalej jako: ustawa), składam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ww. ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, z uwzględnieniem wskazanych niżej uwag do projektu planu.

Dotyczy nieruchomości:

Położenie - Poznań, ul. Palacza 45, gm. M. Poznań, pow. poznański, woj. wielkopolskie, numer ewidencyjny: działka nr 58/5, obręb: 0035, Górczyn, nr księgi wieczystej PO1P/00299437/8, powierzchnia: 1224 m².

Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie MPZP „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu” opisana wyżej nieruchomość została oznaczona jako teren bez prawa do zabudowy. Biorąc pod uwagę fakt, iż właścicielem nieruchomości jest Spółka, której przedmiotem działalności jest budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych, służących zakwaterowaniu żołnierzy Sił Zbrojnych RP, projekt planu skutecznie uniemożliwia

realizację statutowych celów Spółki. Ponadto wyznaczenie w południowo-zachodniej granicy działki przebiegu drogi wewnętrznej spowoduje znaczące ograniczenie jakiegokolwiek możliwości wykonania inwestycji na przedmiotowej nieruchomości.

Opisywana nieruchomość znajduje się w okolicy o intensywnej zabudowie mieszkaniowej i pozostawienie w mocy zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania byłoby utrzymaniem naturalnego kierunku rozwoju tej części miasta. Wobec powyższego projekt przedmiotowego planu powinien zostać zmieniony, w ten sposób, iż w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości powinny zostać utrzymane zapisy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXI/299/V/2008 przez Radę Miasta Poznania z dnia 18.01.2008 r., wg którego przedmiotowa nieruchomość leży w terenie oznaczonym symbolem M1sw - tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej wielorodzinnej, blokowej kwartałowej z usługami podstawowymi. Uchwalenie planu miejscowego w kształcie, jak w projekcie spowoduje naruszenie interesu prawnego Spółki poprzez pozbawienie właściciela prawa do zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości jak nieruchomości sąsiednich tj. określonej w Studium symbolem M1sw. Gmina, podejmując działania w zakresie planowania przestrzennego, musi brać pod uwagę nie tylko interes publiczny, ale także interesy prywatne właścicieli nieruchomości. Gmina nie może także zapominać o kosztach finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym ewentualnych odszkodowaniach. W sytuacji, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź w istotny sposób ograniczone, Spółka będzie uprawniona np. do żądania od Gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części (art. 36 ustawy).

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak we wstępie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka objęta uwagą stanowi część modernistycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ulic Palacza i Górczyńskiej, charakteryzującego się punktową, wysoką zabudową mieszkalną, usytuowaną wśród przestrzeni otwartych – zieleni i rekreacji. Przedmiotowa działka, zagospodarowana zielenią, stanowi jedną z takich przestrzeni otwartych, współtworzących skończoną strukturę urbanistyczną osiedla – i stąd też nie była przewidziana pod zabudowę. Dopuszczenie zabudowy na przedmiotowej działce, postulowane w uwadze, spowodowałoby niekorzystne zagęszczenie zabudowy i pozbawiło mieszkańców osiedla istniejącego terenu zieleni, istotnie pogarszając warunki zamieszkania –

dlatego uwaga została odrzucona. Głównym celem planu jest bowiem utrzymanie istniejącej struktury urbanistycznej osiedla i zapobieżenie niekorzystnemu dogęszczaniu zabudowy. Odnosząc się do zakwestionowanego w uwadze wyznaczenia przebiegu drogi wewnętrznej przez południowo-zachodnią część działki, należy wyjaśnić, że wyznaczony w planie teren drogi wewnętrznej obejmuje istniejącą drogę, stanowiącą dojazd do sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Ponadto w uwadze powołano się na nieobowiązujące już Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2008 r., podczas gdy obecnie obowiązuje dokument przyjęty uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. W obowiązującym Studium działka objęta uwagą położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, przy czym zgodnie z ustaleniami Studium, dla terenu MW wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast kierunkiem uzupełniającym jest zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleni (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodne ze Studium jest zatem utrzymanie przedmiotowej działki jako przestrzeni otwartej – terenu zieleni w osiedlu mieszkaniowym.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/571/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 6 września 2016r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Rejon Górczyna – część A” w Poznaniu 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961 i poz. 1250) 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 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;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) 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;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków na nie przeznaczonych.

§ 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