



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 grudnia 2016 r.

Poz. 7473

### UCHWAŁA NR XXXVIII/644/VII/2016 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 22 listopada 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – 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 i poz. 1579) 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, poz. 1250 i poz. 1579) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część A” w Poznaniu, zwany dalej „planem”.2

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część A” w Poznaniu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 22 stopnie, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku połaci dachowych lub dach mansardowy;
- 3) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek kościoła św. Jana Vianney’a stanowiący najważniejszy element kompozycji urbanistycznej Sołacza, wyróżniający się formą architektury i wysokością w stosunku do otaczającej zabudowy Sołacza;
- 4) klinie zieleni – należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;
- 5) łączniku – należy przez to rozumieć nadziemne przejście między budynkami w postaci obudowanej kładki, o przezroczystych, np. przeszkłonych, ścianach;
- 6) ochronie założenia krajobrazowego zieleni – należy przez to rozumieć zachowanie wartościowej zieleni w strukturze urbanistycznej osiedla – ogrodu, z istniejącym ukształtowaniem terenu, parkiem, stawami, układem dróg, placów i kwartałów zabudowy, oraz stanowiącej istotny element systemu terenów zieleni w mieście;

- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia;
- 8) ogrodzie farmakognostycznym – należy przez to rozumieć ogród roślin leczniczych;
- 9) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, z możliwością jego zadaszenia w formie parasoli lub pergoli i ogrodzenia ażurowym ogrodzeniem o wysokości nie większej niż 1,0 m, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego, stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 10) 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;
- 11) reprezentacyjnym ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów drewnianych lub metalowych, na podmurówce, dzielone na przęsła, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności gospodarczej;
- 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablic z oznaczeniem urządzeń infrastruktury technicznej, a także tablice kierunkowe dla ruchu pieszego i kołowego;
- 14) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę.

**§ 3. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w klinie zieleni.

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

- 1) na granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
  - b) na budynkach – szyldów, które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
  - c) na budynkach – szyldów o łącznej powierzchni przekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku,
  - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - e) stacji transformatorowych,
  - f) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - g) ogrodzeń innych niż ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - h) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym m.in. pawilonów usługowo-handlowych;
- 3) dopuszczenie:
  - a) zachowania istniejących budynków lub lokali usługowych, z dopuszczeniem ich przebudowy,
  - b) zachowania istniejącej zabudowy wielorodzinnej, z dopuszczeniem jej przebudowy,
  - c) lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
  - d) umieszczania na ogrodzeniach szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d, e,

- f) lokalizacji obiektów małej architektury, basenów i oczek wodnych,
- g) lokalizacji dojazdów i dojazdów,
- h) lokalizacji urządzeń budowlanych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- i) lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) ochronę elementu pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000 na terenie 4MN, wskazanego na rysunku planu;
- 2) ochronę założenia krajobrazowego zieleni;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 4) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) stosowanie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zlokalizowanych w obszarach ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego w środowisku, zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustala się:

- 1) ochronę wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r. układu urbanistycznego Sołacza;
- 2) ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowisk archeologicznych na terenach 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, wskazanych na rysunku planu.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji na działce więcej niż:
  - a) jednego budynku mieszkalnego,
  - b) jednego budynku gospodarczego albo garażu;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3 i z dopuszczeniem:
  - a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m, z wyjątkiem terenów 1MN, 5MN, 6MN i 11MN, gdzie linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą,
  - b) wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku, o nie więcej niż 1,0 m;
  - 3) w przypadku lokalizacji budynku gospodarczego albo garażu cofnięcie go w stosunku do frontowej ściany budynku mieszkalnego o nie mniej niż 2,0 m;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji garażu albo budynku gospodarczego w głębi działki budowlanej na granicy z działką sąsiednią;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
    - a) 25% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 180,0 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego lub dopuszczonego w ust. 2 pkt 3 lit. a i 40,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażu,
    - b) dla istniejącej zabudowy, o powierzchni zabudowy większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, dopuszczenie zachowania dotychczasowej powierzchni zabudowy;
  - 6) wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i dopuszczonej w ust. 2 pkt 3 lit. a – 2 kondygnacje nadziemne i od 7,0 m do 8,0 m dla dachu płaskiego lub od 8,0 m do 10,5 m dla dachu stromego, z dopuszczeniem lokalizacji w nim trzeciej kondygnacji,
  - b) dla istniejącej zabudowy, wyższej niż określona w lit. a, dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości zabudowy,
  - c) dla zabudowy gospodarczej lub garażu – nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego lub 6,0 m dla dachu stromego;
- 7) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków:
- a) zakaz stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów z blachy i z PCV, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych, okien lub rynien,
  - b) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów, anten na ścianach budynków od strony dróg publicznych;
- 8) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
- a) dachy strome z dopuszczeniem zachowania dachów płaskich,
  - b) dowolny kształt dachu dla kaferków, ganków, wykuszy;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że dla istniejącej zabudowy, o powierzchni zabudowy większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu nie mniejszą niż 20,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym strefy ochronnej nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji na terenie 4MN, wskazanego na rysunku planu, elementu pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 13;
  - 2) dostęp do przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem pkt 3;
  - 3) dla terenów 1MN i 4MN zakaz dostępu dla samochodów do terenu KD-GP;
  - 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
- a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
  - 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

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

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową w klinie zieleni.

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

- 1) na granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
  - b) na budynkach – szyldów, które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
  - c) na budynkach – szyldów o łącznej powierzchni przekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku,
  - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - e) stacji transformatorowych,
  - f) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - g) ogrodzeń innych niż ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - h) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych;
- 3) dopuszczenie:
  - a) zachowania istniejącej zabudowy wielorodzinnej, z dopuszczeniem jej przebudowy,
  - b) lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
  - c) umieszczania na ogrodzeniach szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - d) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d, e,
  - e) lokalizacji obiektów małej architektury, basenów i oczek wodnych,
  - f) lokalizacji tablic informacyjnych,
  - g) lokalizacji dojazdów i dojść,
  - h) lokalizacji urządzeń budowlanych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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

- 1) ochronę założenia krajobrazowego zieleni;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zapewnienie dla danego terenu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zapewnienie standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 6) stosowanie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zlokalizowanych w obszarach ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego w środowisku, zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
- 7) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z zakazem stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się:

- 1) ochronę wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r. układu urbanistycznego Sołacza;
- 2) ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego na terenie 5MN/U, wskazanego na rysunku planu.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji na działce więcej niż:
  - a) jednego budynku mieszkalnego albo usługowego,
  - b) jednego budynku gospodarczego albo garażu;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3 i z dopuszczeniem:
  - a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) wycofania od obowiązującej linii nie więcej niż 20% długości elewacji budynku, o nie więcej niż 1,0 m;
- 3) w przypadku lokalizacji budynku gospodarczego albo garażu cofnięcie go w stosunku do frontowej ściany budynku mieszkalnego o nie mniej niż 2,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garażu albo budynku gospodarczego w głębi działki budowlanej na granicy z działką sąsiednią;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 25% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 180 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego lub usługowego i 40 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażu,
  - b) dla istniejącej zabudowy, o powierzchni zabudowy większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, dopuszczenie zachowania dotychczasowej powierzchni zabudowy;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej – 2 kondygnacje nadziemne i od 7,0 m do 8,0 m dla dachu płaskiego lub od 8,0 m do 10,5 m dla dachu stromego, z dopuszczeniem lokalizacji w nim trzeciej kondygnacji,
  - b) dla istniejącej zabudowy, wyższej niż określona w lit. a, dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości zabudowy,
  - c) dla zabudowy gospodarczej lub garażu nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego lub 6,0 m dla dachu stromego;
- 7) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków:
  - a) zakaz stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów z blachy i z PCV, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych, okien lub rynien,
  - b) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów, anten na ścianach budynków od strony dróg publicznych;
- 8) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
  - a) dachy strome z dopuszczeniem zachowania dachów płaskich,
  - b) dowolny kształt dachu dla kaferków, ganków, wykuszy;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że dla istniejącej zabudowy, o powierzchni zabudowy większej niż 25% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną, powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu nie mniejszą niż 20,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;

12) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych, a także szpitali i domów opieki.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 13;
- 2) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

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

**§ 5. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów 1MW, 2MW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w klinie zieleni.

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

- 1) na terenie 1MW na granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
  - b) na budynkach – szyldów, które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
  - c) na budynkach – szyldów o łącznej powierzchni przekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku,
  - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - e) wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - f) stacji transformatorowych,
  - g) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - h) ogrodzeń innych niż ażurowe, z uwzględnieniem ust. 4 pkt 2,
  - i) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych,
  - j) budynków gospodarczych,
  - k) naziemnych garaży i ich zespołów na terenie 1MW;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d-f,
  - b) na terenie 2MW w parterach budynków – usług, handlu, gastronomii oraz biur, gabinetów, pracowni,
  - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
  - d) na ogrodzeniach szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,

- e) obiektów małej architektury,
- f) tablic informacyjnych,
- g) dojeżdż i dojazdów,
- h) urządzeń budowlanych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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

- 1) ochronę założenia krajobrazowego zieleni;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zapewnienie standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 5) stosowanie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zlokalizowanych w obszarach ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego w środowisku, zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z zakazem stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustala się:

- 1) ochronę na wszystkich terenach wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r. układu urbanistycznego Sołacza;
- 2) na terenie 2MW zachowanie chronionego planem murowanego ogrodzenia krytego dachówką, wskazanego na rysunku planu.

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

- 1) dla terenu 2MW lokalizację zabudowy zwartej, z wyjątkiem zabudowy zlokalizowanej jako wolno stojąca na rogu terenu 2KD-L i ul. Nad Wierzbakiem, znajdującej się poza granicami planu;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) wysunięcia na terenie 1MW przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) wycofania od obowiązującej linii nie więcej niż 20% długości elewacji budynku, o nie więcej niż 1,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu 1MW nie większą niż 40% powierzchni terenu,
  - b) dla terenu 2MW nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej na terenie 1MW od 10,0 m do 12,0 m, w tym trzy kondygnacje nadziemne, z czego jedna w dachu stromym,
  - b) mieszkaniowej na terenie 2MW od 12,0 m do 15,0 m, w tym cztery lub pięć kondygnacji nadziemnych z płaskim dachem, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej na rogu terenu 2KD-L i ulicy Nad Wierzbakiem znajdującej się poza granicami planu, gdzie utrzymuje się dwie kondygnacje nadziemne i dopuszcza się trzecią w stromym dachu,
  - c) dla istniejącej zabudowy, wyższej niż określona w lit. a i b, dopuszczenie zachowania tej wysokości,
  - d) dla garażu nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego lub 6,0 m dla dachu stromego;
- 5) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków ustala się:



- a) zakaz stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów z blachy i z PCV, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów do tworzenia detali architektonicznych, okien lub rynien,
- b) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, wentylatorów, anten na ścianach budynków od strony dróg publicznych;
  - 6) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
    - a) na terenie 1MW dachy strome,
    - b) na terenie 2MW dachy płaskie, z wyjątkiem zabudowy wolno stojącej na rogu terenu 2KD-L i ulicy Nad Wierzbakiem znajdującej się poza granicami planu, gdzie utrzymuje się dach stromy,
    - c) dowolny kształt dachu dla kaferków, ganków, wykuszy;
      - 7) powierzchnię biologicznie czynną:
        - a) na terenie 1MW nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu,
        - b) na terenie 2MW nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) zachowanie dla zabudowy zwartej na terenie 2MW przejazdów bramowych na tylne części działek, w tym zapewnienie dostępu do terenu E;
  - 9) dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu, powierzchnię nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup> i szerokość frontu nie mniej niż 22,0 m;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym strefy ochronnej nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 13;
- 2) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym do znajdującej się poza granicami planu ulicy Nad Wierzbakiem, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla terenu 1MW zakaz dostępu dla samochodów do terenu KD-GP;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 6) dopuszczenie na budynkach lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości nie większej niż 1/2 wysokości budynku;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

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

**§ 6. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zabudowę usługową w klinie zieleni, przy czym:

- 1) dla terenu 1U usługi oświaty, z dopuszczeniem niekubaturowych obiektów rekreacyjno-sportowych;
- 2) dla terenów 2U i 4U usługi sakralne;

- 3) dla terenów 3U i 8U usługi szkolnictwa wyższego;
- 4) dla terenu 5U usługi szkolnictwa wyższego;
- 5) dla terenu 7U usługi biurowe.

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

- 1) lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m, na granicy z terenami dróg, przy czym nakaz nie dotyczy terenu 3U i 7U przy terenie KD-Z, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. j;
- 2) zachowanie ogrodu farmakognostycznego Uniwersytetu Medycznego na terenie 5U;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
  - b) na budynkach - szyldów i elementów systemu informacji miejskiej, które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
  - c) na budynkach - szyldów o łącznej powierzchni przekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku,
  - d) stacji transformatorowych wolno stojących we frontowej części działki, z wyjątkiem pkt 4 lit. g,
  - e) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - f) wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - g) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - h) ogrodzeń innych niż ażurowe,
  - i) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych,
  - j) na terenie 4U nowych budynków, ogrodzeń, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, stanowisk postojowych dla samochodów, stacji transformatorowych;
- 4) dopuszczenie:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d-f oraz j,
  - b) stacji transformatorowych wbudowanych w budynki oraz wolno stojących, małogabarytowych stacji transformatorowych, o wysokości zabudowy od 2,5 m do 3,6 m, wykończonych tynkiem, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d oraz j,
  - c) tablic informacyjnych,
  - d) szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie 3U bezkolizyjnego przejścia pieszego przez teren KD-Z, w formie tunelu, kładki lub łącznika, na teren Uniwersytetu Przyrodniczego, położony poza granicami planu,
  - f) na terenie 3U i 7U reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m, na styku z terenem drogi KD-Z,
  - g) na terenie 3U przy terenie 2KD-D zachowania, przebudowy lub zmiany lokalizacji w ramach terenu, istniejącej wolno stojącej stacji transformatorowej,
  - h) lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, z wyjątkiem terenów 4U i 8U,
  - i) obiektów małej architektury,
  - j) dojeżdż i dojazdów,
- k) urządzeń budowlanych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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

- 1) ochronę założenia krajobrazowego zieleni;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

- 3) zakaz lokalizacji usług i obiektów należących do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz dopuszczonych ustaleniami planu;
- 4) dla terenu 1U uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zapewnienie standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 6) stosowanie w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zlokalizowanych w obszarach ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego w środowisku, zasad akustyki budowlanej i architektonicznej;
- 7) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z zakazem stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się:

- 1) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U i 8U ochronę wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r. układu urbanistycznego Sołacza;
- 2) na terenie 4U ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 361 decyzją z dnia 17.03.1992 r. - kościoła pw. św. Jana Vianney, wskazanego na rysunku planu;
- 3) ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego na terenie 3U wskazanego na rysunku planu.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dla terenu 4U:

- 1) zagospodarowanie terenu jako obszaru przestrzeni publicznej;
- 2) zachowanie placu i schodów przed kościołem;
- 3) zachowanie kościoła jako dominanty przestrzennej,
- 4) zachowanie dzwonnicy.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) wycofania od obowiązującej linii nie więcej niż 20% długości elewacji budynku, o nie więcej niż 1,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) na terenie 1U – 25% powierzchni terenu,
  - b) na terenie 2U – 25% powierzchni terenu,
  - c) na terenie 3U – 40% powierzchni działki,
  - d) na terenie 4U – 25% powierzchni terenu,
  - e) na terenie 5U – 25% powierzchni terenu;
  - f) dla istniejącej zabudowy, o powierzchni zabudowy większej niż określona w lit. a – e, dopuszczenie zachowania dotychczasowej powierzchni zabudowy,
  - g) na terenie 7U – 45% powierzchni terenu,
  - h) na terenie 8U – 25% powierzchni terenu;
- 3) dla pojedynczych budynków gospodarczych i garaży powierzchnię nie większą niż 60 m<sup>2</sup> na terenach 1U, 3U, 5U, 7U;

## 4) wysokość zabudowy:

- a) usługowej na terenie 1U – od 7,0 m do 8,5 m, w tym dwie kondygnacje nadziemne,
- b) usługowej na terenie 2U – od 9,0 m do 12,0 m, w tym dwie kondygnacje nadziemne i stromy dach, z dopuszczeniem lokalizacji w nim trzeciej kondygnacji,
- c) usługowej na terenie 3U – od 9,0 m do 12,0 m, w tym dwie kondygnacje nadziemne i stromy dach, z dopuszczeniem lokalizacji w nim trzeciej kondygnacji, z wyjątkiem zabudowy wzdłuż terenu KD-Z, gdzie w strefie wskazanej na rysunku planu utrzymuje się wysokość zabudowy – 4 kondygnacje i od 13,0 m do 16,0 m,
- d) dla kościoła na terenie 4U – nie więcej niż 25,0 m,
- e) usługowej na terenie 5U – od 8,0 m do 10,0 m, w tym trzy kondygnacje nadziemne,
- f) usługowej na terenie 7U – od 13,0 do 16,0 m, w tym cztery kondygnacje nadziemne,
- g) usługowej na terenie 8U – od 9,0 m do 12,0 m, w tym dwie kondygnacje nadziemne i stromy dach, z dopuszczeniem lokalizacji w nim trzeciej kondygnacji,
- h) w przypadku lokalizacji łącznika, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 lit. e, jego wysokość od 3,0 m do 7,0 m, z zachowaniem skrajni drogowej na terenie KD-Z,
- i) dla budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego lub nie większą niż 6,0 m w przypadku dachu stromego;
- j) dla istniejącej zabudowy usługowej, wyższej niż określona w lit. a - g, dopuszczenie zachowania tej wysokości;

## 5) w zakresie wyglądu zewnętrznego budynków zakaz:

- a) stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów z blachy i z PCV, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych, okien w nowej zabudowie lub rynien,
- b) lokalizacji anten, wentylatorów, klimatyzatorów na ścianach budynków od strony dróg publicznych;

## 6) w zakresie kształtowania geometrii dachów:

- a) dachy strome na terenie 3U, z wyjątkiem strefy wyższej zabudowy i dopuszczonego łącznika, gdzie dopuszcza się dachy płaskie,
- b) dachy płaskie na terenach 1U, 5U i 7U,
- c) dachy strome na terenach 2U i 8U,
- d) dla terenu 4U – dowolny kształt dachu,
- e) dowolny kształt dachu dla kaferków, ganków, wykuszy,
- f) dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome;

## 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:

- a) na terenach 1U, 2U, 5U i 8U – 60% powierzchni terenu,
- b) na terenie 4U – 30% powierzchni terenu,
- c) na terenie 3U – 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) na terenie 7U – 20% powierzchni terenu;

## 8) dla nowo wydzielonych działek:

- a) z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy, powierzchnię nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup> i szerokość frontu nie mniejszą niż 20,0 m,
- b) pod wolno stojącą małogabarytową stacją transformatorową – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>;

## 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym strefy ochronnej nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 13, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 2) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez dopuszczone planem drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla terenów 1U i 5U zakaz dostępu dla samochodów do terenu KD-GP;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w parter budynku o innym przeznaczeniu;
  - 7) dopuszczenie na budynkach lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, o wysokości nie wyższej niż  $\frac{1}{2}$  wysokości budynku;
  - 8) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
  - 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
  - 10) na terenie 4U dla działki budowlanej z budynkiem kościoła wpisanego do rejestru zabytków nie wymaga się zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów.

9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 7. 1. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zabudowę usługową w klinie zieleni – usługi szkolnictwa wyższego.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
  - b) budynków,
  - c) wolno stojących stacji transformatorowych,
  - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych,
  - f) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c- d,
  - b) tablic informacyjnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się ochronę terenu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 326 decyzją z dnia 30.10.1991 r., należącego do założenia dworku Schwarzkopfa z ogrodem i parkiem.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) ustala się zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego.

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

- 1) lokalizację jezdni i chodników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dostęp do przyległej drogi publicznej, wyłącznie istniejącym zjazdem z terenu KD-GP;
  - 2) zapewnienie dostępu do terenu 1ZP;
  - 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
    - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 8. 1.** W zakresie przeznaczenia terenu ZP/WS, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zieleni urządzoną z wodami powierzchniowymi śródlądowymi w klinie zieleni.

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

- 1) utrzymanie zabudowy związanej z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi oraz toalet, w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) nowych budynków,
  - b) ogrodzeń,
  - c) stanowisk postojowych dla samochodów, z wyjątkiem strefy wskazanej na rysunku planu, gdzie dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych dla obsługi obiektu hotelowo-gastronomicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów i urządzeń związanych z wodami powierzchniowymi, takich jak mostki, kaskady, przepusty,
  - b) przystani dla łódek.

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

- 1) ochronę elementu pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000, wskazanego na rysunku planu;
- 2) ochronę założenia krajobrazowego zieleni;
- 3) ochronę istniejącego starodrzewu i założenia parkowego;
- 4) zachowanie rzeki Bogdanka jako cieku otwartego;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustala się:

- 1) ochronę wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r. parku Sołackiego należącego do układu urbanistycznego Sołacza;
- 2) ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu;
- 3) zachowanie bryły, artykulacji elewacji, kształtu dachu, materiału i koloru elewacji obiektów chronionych planem – toalet, i obiektu małej architektury – tzw. zielonej budki, wskazanych na rysunku planu.

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

- 1) kształtowanie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz ścieżek pieszych i rowerowych w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie parkowe;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów,
  - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) wolno stojących stacji transformatorowych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b-c,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) na istniejącym budynku hotelowo-restauracyjnym szyldów o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku, które nie przesłonią detali wystroju architektonicznego, takich jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połacie dachowe,
  - f) ścieżek pieszych i rowerowych, poza wymienionymi w ust. 6 pkt 6 i 7.

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy, zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, tarasy, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,0 m;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) nie więcej niż 10,0 m do kalenicy, w tym dwie kondygnacje nadziemne, przy czym druga kondygnacja pod dachem stromym dla budynku hotelowo-restauracyjnego i nie więcej niż 5,0 m dla istniejących garaży towarzyszących budynkowi,
  - b) dla toalet nie więcej niż 6,0 m;
- 4) dachy strome, dowolny kształt dachu dla kaferków, ganków, wykuszy;

- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż wynikająca z linii zabudowy;
- 6) lokalizację ścieżek pieszych, zgodnie z przebiegiem pokazanym na rysunku planu;
- 7) lokalizację ścieżek rowerowych, zgodnie z przebiegiem pokazanym na rysunku planu.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji, wskazanego na rysunku planu, elementu pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych w strefie wskazanej na rysunku planu zgodnie z § 13;
- 2) dostęp do przyległych dróg publicznych, a dostęp dla samochodów do obiektów dopuszczonych w ust. 2 pkt 1 poprzez istniejący zjazd do znajdującej się poza granicami planu ulicy Litewskiej;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) zachowanie istniejących kolektorów deszczowych, wskazanych na rysunku planu;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne w granicach terenu, a z obiektu hotelowo-gastronomicznego i toalet w granicach terenu lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 7) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej.

9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 9. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zieleń urządzoną w klinie zieleni.

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

- 1) budynków;
- 2) ogrodzeń, z wyjątkiem terenu 1ZP;
- 3) stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) ochronę założenia krajobrazowego zieleni;
- 2) ochronę istniejącego starodrzewu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się:

- 1) ochronę terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP wpisanych do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r., należących do układu urbanistycznego Sołacza;
- 2) ochronę terenu 1ZP wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 326 decyzją z dnia 30.10.1991 r., należącego do założenia dworku Schwarzkopfa z ogrodem i parkiem;
- 3) ochronę terenu 2ZP wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 361 decyzją z dnia 17.03.1992 r., należącego do zespołu kościoła św. Jana Vianney'a wraz ze skwerem.



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

- 1) kształtowanie ścieżek pieszych, obiektów małej architektury i oświetlenia w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie przestrzenne na poszczególnych terenach;
- 2) zagospodarowanie terenu 2ZP wyłącznie zielenią niską w postaci trawnika;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
  - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) wolno stojących stacji transformatorowych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ścieżek pieszych,
  - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
  - d) tablic informacyjnych,
  - e) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b-c.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dostęp do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dostęp dla samochodów do terenu 1ZP wyłącznie poprzez teren 6U;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne.

9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 10.1.** W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZS, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zieleń specjalistyczną w klinie zieleni.

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

- 1) na granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) ochronę założenia parku – fragmentu ogrodu dendrologicznego;
- 2) ochronę istniejącego starodrzewu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się ochronę założenia dworku Schwarzkopfa z ogrodem i parkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 326 decyzją z dnia 30.10.1991 r.

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

- 1) kształtowanie ścieżek pieszych, obiektów małej architektury i oświetlenia w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie przestrzenne;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
  - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) wolno stojących stacji transformatorowych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym pawilonów usługowo-handlowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ścieżek pieszych,
  - c) tablic informacyjnych,
  - d) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b-c.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dostęp do przyległej drogi publicznej – ul. Warmińskiej, położonej poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz dostępu dla samochodów do terenu KD-GP;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne.

9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 11. 1.** W zakresie przeznaczenia terenu E, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się infrastrukturę techniczną elektroenergetyki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i szyldów,
  - b) ogrodzeń innych niż ażurowe,

c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) tablic informacyjnych,

b) sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zagospodarowanie nieutwardzonych fragmentów terenu zielenią;

2) zapewnienie standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się ochronę terenu należącego do układu urbanistycznego Sołacza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r.

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

1) zachowanie, modernizację lub budowę nowej stacji transformatorowej;

2) dla nowej, wolno stojącej stacji transformatorowej:

a) wysokość zabudowy od 2,5 m do 3,6 m,

b) wykończenie tynkiem,

c) dach stromy lub płaski,

d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni terenu,

e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

1) dostęp do znajdującej się poza granicami planu ulicy Nad Wierzbakiem przez teren 2MW;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,

b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;

4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

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

**§ 12. 1.** W zakresie przeznaczenia dla terenów: KD-GP, KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, KD-Dxr, KD-Dx, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się drogi publiczne:

1) KD-GP - klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) KD-Z - klasy zbiorczej;

3) KD-L - klasy lokalnej;

4) KD-D, KD-Dxr, KD-Dx - klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) urządzeń reklamowych z wyjątkiem umieszczanych w wiatkach przystankowych komunikacji zbiorowej,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) budynków,
- d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych,
- b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. d,
- c) drogowych obiektów inżynierskich,
- d) kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej.

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

- 1) na terenie KD-Z ochronę elementu pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000, wskazanego na rysunku planu;
- 2) ochronę i uzupełnienie istniejących rzędów drzew, wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie przesadzenia lub odtworzenia drzew w nowej lokalizacji w przypadku braku możliwości rozwiązania kolizji z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nowych rzędów drzew;
- 5) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów pasa drogowego;
- 6) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych – dla źródeł hałasu samochodowego i tramwajowego, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych wyłącznie na terenie KD-GP.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustala się:

- 1) ochronę na wszystkich terenach wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 244 decyzją z dnia 19.01.1983 r. układu urbanistycznego Sołacza;
- 2) ochronę terenu KD-GP wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 326 decyzją z dnia 30.10.1991 r., należącego do założenia dworku Schwarzkopfa z ogrodem i parkiem;
- 3) ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowiska archeologicznego na terenie 2KD-L, wskazanego na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) ustala się w granicach poszczególnych terenów zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu KD-GP:
  - a) lokalizację dwóch jezdni, każda po trzy pasy ruchu,
  - b) lokalizację elementów węzła drogowego na połączeniu z terenem drogi KD Z,
  - c) lokalizację przystanków autobusowych w formie zatok,

- d) lokalizację chodników po obu stronach drogi, każdy o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m, z zastrzeżeniem lit. f,
- e) lokalizację ścieżek rowerowych po obu stronach drogi, z zastrzeżeniem lit. f,
- f) dopuszcza się zamianę chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową,
- g) lokalizację tunelu na wysokości terenu KD-Dxr,
- h) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
  - 3) dla terenu KD-Z:
    - a) lokalizację jezdni:
      - dwóch jezdni każda po dwa pasy ruchu na odcinku pomiędzy KD-GP i 1KD-L,
      - jednej jezdni na odcinku pomiędzy 1KD-L i ul. Nad Wierzbakiem położonej poza granicami planu,
    - b) lokalizację przystanków autobusowych w formie zatok,
    - c) lokalizację chodników po obu stronach drogi, z zastrzeżeniem lit. e,
    - d) lokalizację ścieżki rowerowej, z zastrzeżeniem lit. e,
    - e) dopuszczenie rezygnacji z lokalizacji: chodnika, ścieżki rowerowej po północnej stronie terenu, w przypadku gdy poza jego granicami znajduje się ogólnie dostępny, odpowiednio: chodnik, ścieżka rowerowa lub ścieżka pieszo-rowerowa;
    - f) dopuszczenie lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszego w formie tunelu, kładki lub łącznika z terenu 3U na teren Uniwersytetu Przyrodniczego, znajdującego się poza granicami planu, zgodnie z § 6 ust. 6 pkt 5 lit. f,
    - g) lokalizację torowiska tramwajowego na skrzyżowaniu z terenem 1KD-L,
    - h) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
      - 4) dla terenów 1KD-L i 2KD-L:
        - a) lokalizację jezdni,
        - b) lokalizację torowiska tramwajowego,
        - c) lokalizację przystanków komunikacji tramwajowej,
        - d) lokalizację chodników po obu stronach drogi, z zastrzeżeniem lit. f,
        - e) na terenie 2KD-L przy granicy z terenem ZP/WS lokalizację ścieżki rowerowej, z zastrzeżeniem lit. f,
        - f) na terenie 2KD-L przy granicy z terenem ZP/WS dopuszczenie zamiany chodników i ścieżki rowerowej, na ścieżkę pieszo-rowerową;
      - 5) dla terenów 1KD-D, 2KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D:
        - a) lokalizację jezdni,
        - b) lokalizację chodników po obu stronach drogi, z dopuszczeniem odstępstw w miejscach ograniczeń terenowych,
        - c) na terenie 7KD-D dopuszczenie lokalizacji pasa lub pasów rowerowych na jezdni,
        - d) na terenach 1KD-D, 2KD-D, 5KD-D, 16KD-D, na nieprzelotowych zakończeniach dróg, lokalizację placów do zawracania;
      - 6) dla terenów 3KD-D, 4KD-D, 11KD-D, 12KD-D:
        - a) lokalizację jezdni,
        - b) lokalizację chodnika co najmniej po jednej stronie drogi;
  - 7) dla terenu KD-Dxr:

- a) lokalizację chodnika i ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
- b) dopuszczenie lokalizacji jezdni na odcinku łączącym teren 16KD-D z tunelem na terenie KD-GP;
- 8) dla terenu KD-Dx lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz powiązań dla ruchu samochodowego terenu KD-GP z terenami 1KD-D, 2KD-D, 5KD-D, 16KD-D, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 7 lit. b;
- 2) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenu KD-GP;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu KD-Z wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji elementu pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000, wskazanego na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury, w tym strefy ochronnej nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na drogach publicznych klasy lokalnej i dojazdowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym: planowanego kolektora deszczowego, istniejącej magistrali wodociągowej, istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej, wskazanych na rysunku planu;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 13. 1.** Na działce budowlanej nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- 1) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 2) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań;
- 3) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 4) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych i obiektach szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-j: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Na działce budowlanej nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

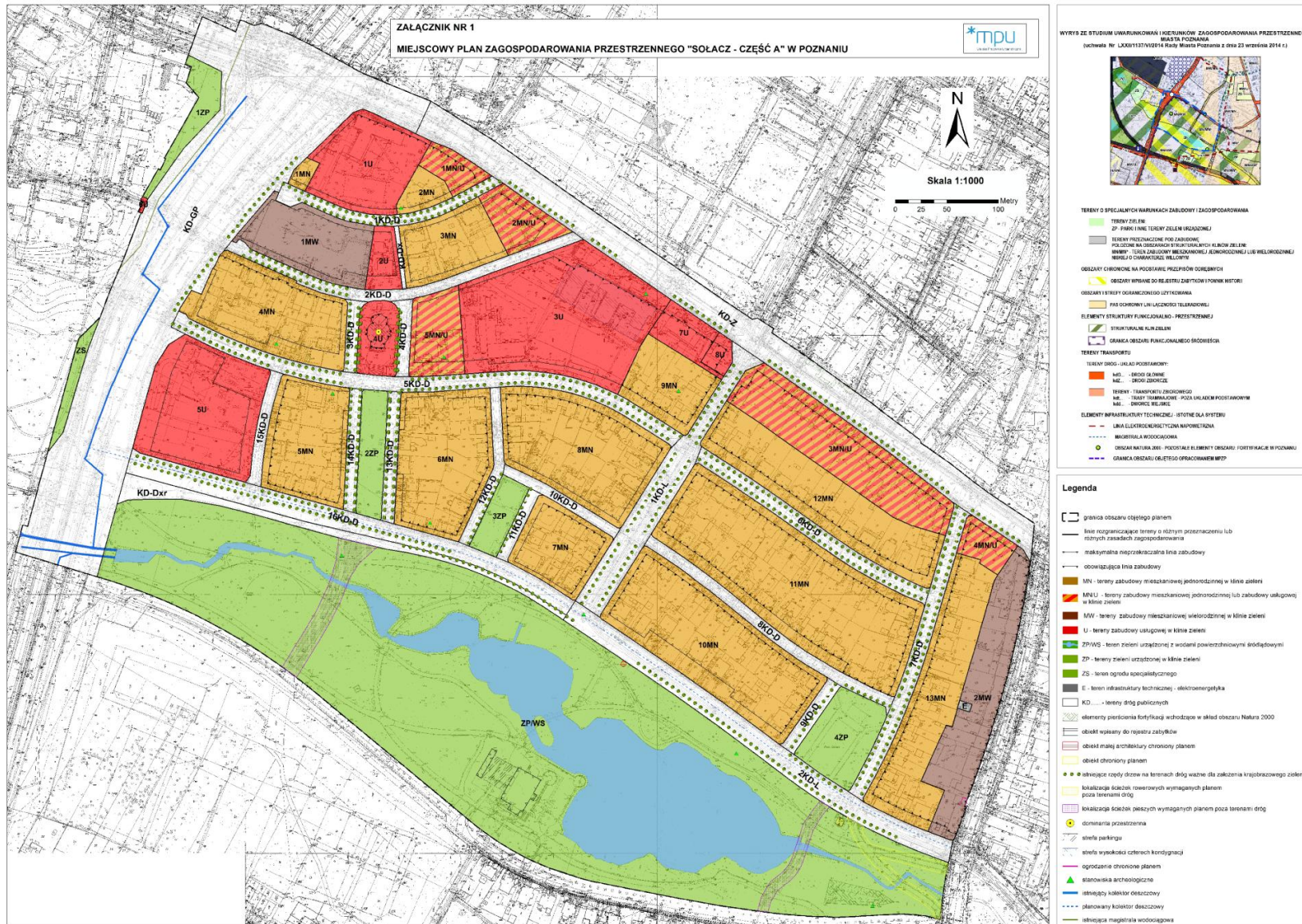
- 1) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych;
- 2) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych: 20 stanowisk postojowych;
- 3) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów oświatowych i obiektów szkolnictwa wyższego: 20 stanowisk postojowych;
- 4) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych;
- 5) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 5 stanowisk postojowych;
- 6) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych;
- 7) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-g: 15 stanowisk postojowych.

3. Na każdej działce budowlanej, na której zlokalizowane są usługi wymagające dostaw towarów, ustala się zapewnienie miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w ust. 1 i 2.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania  
(-) Grzegorz Ganowicz





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/644/VII/2016  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 22 listopada 2016r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sołacz - 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, poz. 1250 i poz. 1579) rozstrzyga się, co następuje:

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**

- 1) Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Sołacz, za pośrednictwem WWJPM, ul. Libelta 16/20, 61-706 Poznań.

Treść uwagi: Wnosi się o wprowadzenie zapisu "dla obszaru przy ul. Wojska Polskiego, na odcinku od ul. Śląskiej do ul. Wołyńskiej dopuszcza się działalność usługową z wyjątkiem przedszkoli, gastronomii, schronisk dla zwierząt i hodowli zwierząt".

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie ma powodu aby zapisywać zakaz lokalizacji schronisk dla zwierząt, gdyż zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23.06.2004 r w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt, schroniska dla zwierząt mogą być lokalizowane co najmniej 150 m od m. in. siedzib ludzkich czy obiektów użyteczności publicznej. Hodowla zwierząt nie jest usługą a działalnością rolniczą, dlatego nie może i tak tutaj powstać. Pozostałe usługi występują na Sołaczu. Realizacja nowych usług, zgodnie z projektem planu może nastąpić tylko wtedy, gdy inwestor zapewni miejsca postojowe na własnej działce. W pierwszej kolejności jednak musi uzyskać wymagany planem minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej.

- 2) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zgłaszam protest przeciwko zamieszczeniu zapisu dotyczącego dopuszczenia funkcji usługowej na posesjach zlokalizowanych wzdłuż ul. Wojska Polskiego na odcinku od ul. Nad Wierzbakiem do ul., Wołyńskiej. Zwracam uwagę, że tego typu zapis z jednej strony

sankcjonuje dotychczasowe działania inwestycyjne degradujące krajobraz i zieleni Sołacza (np. samowola budowlana na posesji nr 9, parking na posesji na rogu ul. Wojska Polskiego i Wołyńskiej itp.), a – z drugiej strony – dopuszcza rozwój podobnych przedsięwzięć w przyszłości. Lokalizacja usług związana jest przeważnie z koniecznością zapewnienia miejsc parkingowych na terenie posesji oraz umożliwieniem dostaw i dowozów, co powoduje duży ubytek powierzchni biologicznie czynnej, a także zwiększenie utrudnień ruchu na bardzo zatłoczonej ulicy Wojska Polskiego (wjazdy i wyjazdy samochodów z posesji). Dodatkowo stwarza to znaczne uciążliwości i obniża komfort życia mieszkańców sąsiednich posesji przy i tak już obciążonej ruchem i hałasem ulicy. Ponadto zapis ten stwarza niebezpieczny precedens dla wprowadzenia podobnych zmian – w przyszłości – na wszystkich ulicach Sołacza, na których już obecnie zlokalizowane są różne usługi przedszkola, sklepy, warsztaty itp.).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przy ul. Wojska Polskiego: przy tak dużym natężeniu ruchu i hałasu, przy istniejącym zagospodarowaniu usługami, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową jednorodziną na całym odcinku po tej stronie ulicy, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową wielorodzinną po drugiej stronie ulicy, korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Wymagana w projekcie planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna musi być zapewniona w pierwszej kolejności, dopiero gdy będzie spełniony ten wymóg można dopuścić usługi wraz z miejscami postojowymi tylko jeżeli się zmieszczą.

3) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: 1. Działki zlokalizowane przy ulicy Wojska Polskiego nie powinny mieć funkcji usługowej. Obecnie te, które mają powodują, że samochody odwiedzające te firmy, parkują na chodnikach oraz niszczą zieleni w pasie drogowym. Obecni właściciele usług nie zagwarantowali klientom miejsc parkingowych np. przedszkole przy Wojska Polskiego 43 lub pracownia arch. Wojska Polskiego 45. Obr. 20, ark. 38, dz. 13/2, 14, 28, 29, 30, 62/1, Obr. 20, ark. 39, dz. 3-15.

2. Zbyt obszerny teren na usługi dla poniższych działek. Funkcje terenów w tym rejonie powinny być kształtowane w kierunku zabudowy MN lub MW. Chodzi o część tych działek, które zlokalizowane są przy ulicach Mazowieckiej (nr od 47-53) oraz Podlaskiej (nr od 4-8). Obr. 20, ark. 38, dz. 57/2, 59, 58, 57/1, 55.

3. Teren ten powinien mieć funkcję mieszkalną w przyszłości, a nie usługową. Ten budynek i jego obecna funkcja w przyszłości powinna być przeniesiona, a funkcja zamieniona na mieszkaniową. Obr. 20, ark. 38, dz. 9/2.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. Przy ul. Wojska Polskiego: przy tak dużym natężeniu ruchu i hałasu, przy istniejącym zagospodarowaniu usługami, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową jednorodziną na całym odcinku po tej stronie ulicy, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową wielorodzinną po drugiej stronie ulicy, korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dodatkowo budynek na działce nr 62/1 stanowi część obiektów Uniwersytetu Przyrodniczego (teren 8U), dlatego powinien pozostać jako U. Zgodnie z projektem planu inwestor musi zapewnić miejsca postojowe na własnej działce. W pierwszej kolejności jednak musi uzyskać wymagany planem minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej.

2. Omawiane działki należą do Uniwersytetu Przyrodniczego, który od początku istnienia jest związany z obszarem Sołacza. Działki 55 i 56 mają przeznaczenie MN/U. Jednocześnie propozycja zabudowy MW oznacza zgodę na wprowadzenie na Sołacz zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu chroni Sołacz przed nadmierną zabudową i dopuszcza tylko ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Do projektu planu Uniwersytet Przyrodniczy nie złożył wniosku o zmianę przeznaczenia tych działek na MN czy MW.

3. Teren 1U ze względu na położenie przy węźle Niestachowska - Wojska Polskiego nie powinien być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu utrzymuje obecne przeznaczenie usługi oświaty - ośrodka dla dzieci i młodzieży im. Jana Bosko.

4) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. składam następujące uwagi do projektu planu. Dotyczy (oznaczenia nieruchomości, tj. nr geodezyjny, nr arkusza, obręb): ul. Pomorska 4a, działka nr 93, ark. 38, obręb Gołęcin Treść uwagi: Przedmiotowy teren oznaczony jest w projekcie MPZP Sołacz - część A jako „6MN”. Dla tego terenu dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy, jednocześnie w p. 5 par. 3, pp. 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych albo garaży jedynie pod warunkiem cofnięcia ich w stosunku do frontowej linii zabudowy o nie mniej niż 2 metry. Garaż może być wydzieloną częścią innego obiektu budowlanego jakimi są budynki czy budowle lub samodzielnym obiektem budowlanym, czyli budynkiem lub budową z wyłączną funkcją (przeznaczeniem) garażu. Zapis projektu MPZP zinterpretowano w ten sposób, że każdy garaż, także będący

wydzieloną częścią budynku mieszkalnego podlega warunkom podpunktu 4, ten. winien być cofnięty w stosunku do linii zabudowy, mimo tego, że w konkretnym przypadku jest elementem budynku i nad nim znajduje się pokój mieszkalny (Jest fragmentem podpiwniczenia). Ta interpretacja uniemożliwia uzyskanie zezwolenia na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią pp. 3a, p.2 par. 3. Proponuje, by w par. 2 umieścić następujący zapis: 5) budynku gospodarczym lub garażu - należy rozumieć samodzielny obiekt budowlany z wyłączną funkcją niemieszkalną lub w par. 3, p.5, pp. 4 - nie dotyczy garaży będących częścią budynku mieszkalnego, znajdujących się w ich przyziemiu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy planu o cofnięciu dotyczą budynków gospodarczych i garaży. Nie wymagają cofnięcia ściany budynku mieszkalnego z wbudowanymi miejscami postojowymi, nie ma więc konieczności wprowadzenia zmian. Poza tym plan nie działa wstecz, zapis dotyczy więc nowej zabudowy. Plan nie może też modyfikować istniejących już definicji, w 3 pkt 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest już definicja budynku gospodarczego.

5) Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: Przedmiotowy teren oznaczony jest w projekcie MPZP Sołacz - część A jako „6MN”. Dla tego terenu dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy, jednocześnie w p. 5 par. 3, pp. 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych albo garaży jedynie pod warunkiem cofnięcia ich w stosunku do frontowej linii zabudowy o nie mniej niż 2 metry. Garaż może być wydzieloną częścią innego obiektu budowlanego jakimi są budynki czy budowle lub samodzielnym obiektem budowlanym, czyli budynkiem lub budową z wyłączną funkcją (przeznaczeniem) garażu. Zapis projektu MPZP zinterpretowano w ten sposób, że każdy garaż, także będący wydzieloną częścią budynku mieszkalnego podlega warunkom podpunktu 3, tzn. winien być cofnięty w stosunku do linii zabudowy, mimo tego, że w konkretnym przypadku jest elementem budynku i nad nim znajduje się pokój mieszkalny (jest fragmentem podpiwniczenia). Ta interpretacja uniemożliwia uzyskanie zezwolenia na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią pp. 3a, p.2 par. 3. Proponujemy, by w par. 2 umieścić następujący zapis: 15) budynku gospodarczym lub garażu - należy rozumieć samodzielny obiekt budowlany z wyłączną funkcją niemieszkalną. Lub w par. 3, p.5, pp. 3 - nie dotyczy garaży będących częścią budynku mieszkalnego, znajdujących się w ich przyziemiu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy planu o cofnięciu dotyczą budynków gospodarczych i garaży. Nie wymagają cofnięcia ściany budynku mieszkalnego z wbudowanymi miejscami postojowymi, nie ma więc konieczności wprowadzenia zmian. Poza tym plan nie działa wstecz, zapis dotyczy więc nowej zabudowy. Plan nie może też modyfikować istniejących już definicji, w 3 pkt 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest już definicja budynku gospodarczego.

6) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w §13, poprzez dodanie w pkt. 1 pozycji 10: „10) na terenach istniejącej zabudowy dopuszczenie pozostawienia stanowisk postojowych w niezmienionej ilości”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Często istniejące miejsca postojowe nie są czytelnie wyznaczone - może to być kawałek trawnika, policzenie ich może okazać się niemożliwe. Zapisy mpzp muszą być jasne i niepozostawiające wątpliwości interpretacyjnych. Istniejąca zabudowa może okazać się, że jest znacznie mniejsza, o mniejszej powierzchni, niż planowana inwestycja w miejscu istniejącej. Normatyw dotyczy nowej zabudowy.

7) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w §13, poprzez dodanie Poz. 4: dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu nie określa, gdzie na działce mają znajdować się miejsca postojowe. Dopuszcza natomiast realizację kondygnacji podziemnych - w tym także wykorzystanych jako stanowiska postojowe (takie rozwiązanie nie jest wykluczone).

8) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 13 pkt. 1 • poz. 1) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny lub użytkowy; • poz. 3) na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów: 11 stanowisk postojowych; • poz. 9) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-j: 11 stanowisk postojowych;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Byłyby to niższe wskaźniki niż w pozostałych częściach miasta, na terenach objętych innymi planami. Zmniejszenie normatywu na działkach oznaczałoby parkowanie na ulicach, a więc na terenach publicznych, na spacerowych alejach. Zmiana trzech wskaźników

dla trzech wybranych funkcji oznaczałoby też nierówne traktowanie poszczególnych funkcji oraz dysproporcje pomiędzy nimi w zakresie wymaganych miejsc postojowych.

9) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 2 pkt.11 - reprezentacyjnym ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów drewnianych, metalowych lub murowanych, na podmurówce, dzielone na przęsła, z wypełnieniem w formie żywopłotów lub innych form zieleni, lub których część ażurowa stanowi mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie Sołacza, który stanowi fragment zachodniego klina zieleni, nie dopuszcza się pełnych i murowanych ogrodzeń, aby nie blokować przepływu powietrza i nie tworzyć z ulic zamkniętych korytarzy. Zapisy o rodzaju zieleni zastosowanych w ogrodzeniu są poza zakresem planu miejscowego.

10) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisu w § 3 pkt. 2 poz. 1) z: - „na granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m” na -„wzdłuż granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Reprezentacyjne ogrodzenia tworzą także wizerunek ulic, porządkują przestrzeń publiczną, stąd w projekcie planu jest zapis o lokalizowaniu ich na granicy, w jednej linii, a nie w dowolnym miejscu wzdłuż ulicy.

11) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Zmianę zapisów Uchwały w §5 pkt. 5 poz. 4, lit. c) 4) wysokość zabudowy c) mieszkaniowej wielorodzinnej na pozostałych terenach od 12,0m do 15,0m, w tym trzy lub cztery kondygnacje nadziemne z czego jedna w dachu stromym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Paragraf 5 dotyczy tylko dwóch terenów 1MW i 2MW, a nie terenu 4MN, gdzie leżą działki 44 i 45, których dotyczy uwaga. Konkretny zapis odnosi się do zabudowy mieszkaniowej na tych dwóch terenach, a nie do zabudowy wielorodzinnej na innych terenach. Wysokość dla terenu 4MN określona została w projekcie planu zgodnie z zapisami „Studium...” i wynosi 10,5 m., natomiast dla zabudowy wzdłuż ulicy Nad Wierzbakiem - 15 m.

12) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 6) lit. a) na zapis o treści: dla zabudowy mieszkaniowej i dopuszczonej w ust. 2 pkt. 3 lit a - 2 kondygnacje nadziemne od 7,0m do 8,0m dla dachu płaskiego lub od 9,0 m do 13,0 m dla dachu stromego, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji mieszkalnej w poddaszu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry pod względem wysokości, czyli ok. 10,5 m dla zabudowy jednorodzinnej, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołacz zabudowy. Również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania określa wysokość zabudowy dla tego terenu - 10,5 m.

13) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w §3 pkt. 1. na: • „W zakresie przeznaczenia terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w klinie zieleni, z dopuszczeniem kontynuacji funkcji usługowej na terenach obecnie zagospodarowanych przez funkcje usługowe.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan został wywołany m.in. po to, aby w maksymalnym stopniu chronić zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie Sołacza. Ze względu na to, że Sołacz stanowi fragment zachodniego klina zieleni miasta Poznania, równie istotna jest ochrona zieleni na tym terenie. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta – ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu planu. Jest ona realizowana m.in. poprzez zakaz lokalizacji nowych funkcji usługowych, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mimo że taki rodzaj zabudowy również na terenie Sołacza występuje. Projekt planu utrzymuje tylko istniejącą już zabudowę mieszkaniową wielorodziną, jak i istniejące funkcje usługowe: oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego czy związane z funkcjonowaniem Urzędu Statystycznego. Dla tych funkcji istnieje jedynie możliwość przebudowy, ale nie rozbudowy – kontynuacji.

14) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: 1. Wnioskuje o wykreślenie z § 3 pkt. 1. obszaru oznaczonego 4MN, oraz oznaczenie go, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania- Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku, jako obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w klinie zieleni, z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, niskiej o charakterze willowym, o liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż 6. 2. Wnioskuje

o określenie parametrów zabudowy dla ww. terenu jak dla zabudowy oznaczonej w projekcie planu 1MW i 2MW – zgodnie z § 5 projektu planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględnione.

Uzasadnienie: Plan został wywołany m.in. po to, aby w maksymalnym stopniu chronić zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie Sołacza. Ze względu na to, że Sołacz stanowi fragment zachodniego klina zieleni miasta Poznania, równie istotna jest ochrona zieleni na tym terenie. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta – ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu planu. Jest ona realizowana m.in. poprzez zakaz lokalizacji nowych funkcji usługowych, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mimo że taki rodzaj zabudowy również na terenie Sołacza występuje. Projekt planu utrzymuje tylko istniejącą już zabudowę mieszkaniową wielorodziną, jak i istniejące funkcje usługowe: oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego czy związane z funkcjonowaniem Urzędu Statystycznego. Wprawdzie „Studium....” dopuszcza na tym terenie MW, to jednak nie jest to sposób zagospodarowania, który Miasto chciałoby kontynuować. Także parametry określone dla tego obszaru nawiązują do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie do intensywnej zabudowy wielorodzinnej na terenach 1MW i 2MW.

15) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie w zapisach Uchwały w § 2 poprzez dodanie kolejnego punktu o brzmieniu: • budynku mieszkalnym jednorodzinym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, o charakterze willowym, o liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż 4 i jednej wspólnej klatce schodowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie miejscowym nie powtarzamy definicji ustawowych. W ustawie Prawo budowlane w rozdz. 1 art. 3 pkt 2a znajduje się definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego: ilekroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

16) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie w zapisach Uchwały w § 2 pkt. 15 - budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jedno lub wielorodzinny,



a także budynek składający się z segmentów na wspólnej płycie garażowej, gdzie powierzchnię zabudowy każdego z segmentów liczy się wg zapisów w § 2 pkt. 10. Uzasadnienie: Z uwagi na zapisy w § 13 projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce budowlanej. Aby było to możliwe, na większości nieruchomości konieczne będzie zrealizowanie piwnicy – garażu podziemnego. W przypadkach realizacji kilku budynków na jednej nieruchomości ekonomicznie, technicznie, a także przestrzennie uzasadnione będzie realizowanie jednej hali garażowej, która technicznie stanowiła będzie wspólny fundament. Wobec tego formalnie realizowana zabudowa będzie składała się z segmentów na wspólnej płycie; przy założeniu że garaż realizowany będzie w kondygnacji podziemnej, powierzchnię zabudowy liczyć należy jako sumę rzutu pionowych, zewnętrznych krawędzi ścian każdego z segmentów. Z uwagi na powyższe wnoszę o zmianę definicji budynku mieszkalnego, poprzez dopisanie iż dopuszcza się realizację budynków składających się z segmentów zlokalizowanych na wspólnej płycie garażowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie miejscowym nie powtarzamy definicji ustawowych. W ustawie Prawo budowlane w rozdz. 1 art. 3 pkt 2a znajduje się definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego: ilekroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

17) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 6) lit. b) na zapis o treści: na działkach gdzie wysokość istniejącej zabudowy przekracza wskazania określone w lit. a), dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości zabudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejący zapis jest czytelny i jednoznaczny, nie ma przesłanek, by go zmieniać. Zapis w projekcie uchwały dotyczy istniejących budynków, a nie działek, na których zgłaszający uwagę chciałby postawić kolejny budynek, wyższy niż dopuszcza to projekt planu.

18) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 9) na zapis o treści: • powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że na działkach, gdzie powierzchnia zabudowy przekracza 25% działki budowlanej, dopuszczenie wskaźnika nie mniejszego niż 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry dla zabudowy jednorodzinnej, pod względem powierzchni biologicznie czynnej, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołaczach zabudowy. Również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania określa powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%. Istniejący zapis chroni powierzchnię zagospodarowaną zielenią, jednocześnie utrzymując istniejący sposób zagospodarowania.

19) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 10) na zapis o treści: • dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, powierzchnię nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup> i szerokość frontu nie mniejszą niż 18 m;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry dla zabudowy jednorodzinnej, pod względem powierzchni czy szerokości działki, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołaczach zabudowy. Jednocześnie Studium... wskazuje na minimalną powierzchnię działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

20) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 5) lit. b) na zapis o treści: • „na działkach, na których powierzchnia zabudowy istniejących obiektów przekracza 25% powierzchni działki budowlanej, utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni zabudowy, z dopuszczeniem rozbudowy o nie więcej niż 5%”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry dla zabudowy jednorodzinnej, pod względem powierzchni czy szerokości działki, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołaczach zabudowy. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta – ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu tego planu.

21) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o zmianę zapisu Uchwały § 3 pkt. 5. poz. 2) lit. b) z: • „wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku o nie więcej niż 1,0 m;” na • „wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku lub jednego z segmentów budynku, o nie więcej niż 3m;”  
UZASADNIENIE W przypadkach realizacji kilku budynków na jednej nieruchomości ekonomicznie, technicznie, a także przestrzennie uzasadnione będzie realizowanie jednej hali garażowej, która technicznie stanowiła będzie wspólny fundament. Wobec tego formalnie realizowana zabudowa będzie składała się z segmentów na wspólnej płycie garażowej i fundamentowej. Mając na uwadze zapisy w projekcie planu dotyczące charakteru zabudowy, utrzymania założeń krajobrazowych tj. wartościowej zieleni w strukturze urbanistycznej osiedla - ogrodu od strony frontowej, wycofanie fragmentów elewacji lub segmentów budynku od wyznaczonej linii zabudowy umożliwi realizację ogrodów od strony frontowej, a tym samym uczyni zadość ww. zapisom.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działki 44 i 45 znajdują się na terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – więc jest możliwość dowolnego wycofania budynku lub jego części. Na innych terenach, na których wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, dotyczy ona istniejących lub projektowanych pojedynczych budynków na działce, a nie kilku segmentów lokalizowanych na wspólnej płycie garażowej.

22) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Zmianę zapisów Uchwały w § 5 pkt. 5 poz. 2) lit. b) na: • „wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku lub jednego z segmentów budynku, o nie więcej niż 3m;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie 2MW, na którym wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, dotyczy ona istniejących budynków tworzących zwartą pierzeję zabudowy ulicy Nad Wierzbakiem; 3-metrowe uskoki byłyby niekorzystne.

23) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wykreślenie z zapisu Uchwały § 3 pkt. 5 poz. 1 lit. a.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry, w tym lokalizacja jednego domu na działce, są takie jak na całym Sołaczcu. Projekt planu stara się utrzymać charakter miasta – ogrodu, zabudowy ekstensywnej w zieleni, stąd taki zapis, aby nie zagęszczać zabudowy.

24) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wykreślenie z zapisu Uchwały § 3 pkt. 3 poz. 4.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu chroni zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dlatego parametry zapisane w projekcie planu, w tym także w zakresie komfortu akustycznego na terenach MN, dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

25) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wykreślenie z zapisu Uchwały § 3 pkt. 3 poz. 3.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Sołacz stanowi fragment zachodniego klina zieleni. Kwestie ochrony zieleni są bardzo istotne i uzasadnione, stąd oprócz zapisu o wysokiej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, także zapis o zagospodarowaniu zielenią każdej wolnej od utwardzenia powierzchni działki.

26) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działka 50.

Treść uwagi: 1. Wnioskuje o zmianę zapisu w § 3 pkt. 3 poz. 1) na zapis o treści: „ochronę siedlisk zwierząt, w przypadku ich rzeczywistego występowania, w elemencie pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000 na terenie 4MN, wskazanego na rysunku planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu chroni obszar podlegający ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, i w takim brzmieniu - w zakresie Natura 2000, uzyskał uzgodnienie RDOŚ.

27) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 50 i 51.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 2 pkt. 11 - reprezentacyjnym ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów drewnianych, metalowych lub murowanych, na podmurówce, dzielone na przęsła, z wypełnieniem w formie żywopłotów lub innych form zieleni, lub których część ażurowa stanowi mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie Sołacza, który stanowi fragment zachodniego klina zieleni, nie dopuszcza się pełnych i murowanych ogrodzeń, aby nie blokować przepływu powietrza i nie tworzyć z ulic zamkniętych korytarzy. Ogrodzenia stanowią o wyrazie architektonicznym tego miejsca, razem z zabudową i towarzyszącą jej zielenią. Nadają ulicom niepowtarzalny charakter, służą nie tylko do obsługi działek, ale tworzą także atrakcyjne aleje spacerowe, zapisy o rodzaju zieleni zastosowanych w ogrodzeniu są poza zakresem planu miejscowego.

28) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 50 i 51.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 13 poprzez dodanie w pkt. 1 pozycji 10 „10) na terenach istniejącej zabudowy dopuszczenie pozostawienia stanowisk postojowych w niezmienionej ilości”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Często istniejące na działkach miejsca postojowe nie są czytelnie wyznaczone (może to być nawet kawałek trawnika), dlatego policzenie ich i dodanie zapisu o pozostawieniu ich w niezmienionej liczbie może okazać się niemożliwe. Zapisy mpzp muszą być jasne i niepozostawiające wątpliwości interpretacyjnych. Może się okazać, że istniejąca zabudowa jest znacznie mniejsza, ma mniejszą powierzchnię niż planowana w jej miejsce inwestycja. Normatyw dotyczy nowej zabudowy.

29) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 47/3 i 48/3.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 2 pkt. 11) • reprezentacyjnym ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów drewnianych, metalowych lub murowanych, na podmurówce, dzielone na przęsła, z wypełnieniem w formie żywoplotów lub innych form zieleni, lub których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie Sołacza, który stanowi fragment zachodniego klina zieleni, nie dopuszcza się pełnych i murowanych ogrodzeń, aby nie blokować przepływu powietrza i nie tworzyć z ulic zamkniętych korytarzy. Ogrodzenia stanowią o wyrazie architektonicznym tego miejsca, razem z zabudową i towarzyszącą jej zielenią. Nadają ulicom niepowtarzalny charakter, służą nie tylko do obsługi działek, ale tworzą też atrakcyjne aleje spacerowe, zapisy o rodzaju zieleni zastosowanych w ogrodzeniu są poza zakresem planu miejscowego.

30) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 47/3 i 48/3.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 13, poprzez dodanie w pkt. 1 pozycji 10 o treści: „10) na terenach istniejącej zabudowy dopuszczenie pozostawienia stanowisk postojowych w niezmienionej ilości”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Często istniejące na działkach miejsca postojowe nie są czytelnie wyznaczone (może to być nawet kawałek trawnika), dlatego policzenie ich i dodanie zapisu o pozostawieniu ich w niezmienionej liczbie może okazać się niemożliwe. Zapisy mpzp

muszą być jasne i niepozostawiające wątpliwości interpretacyjnych. Może się okazać, że istniejąca zabudowa jest znacznie mniejsza, ma mniejszą powierzchnię niż planowana w jej miejsce inwestycja. Normatyw dotyczy nowej zabudowy.

31) Zgłaszający uwagę: CDF Architekci Spółka z o.o., ul. Grunwaldzka 34a, 60-786 Poznań, działki 44, 45, 47/3, 48/3.

Treść uwagi: wnoszę o uwzględnienie zmiany przeznaczenia ww. działek na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dostosowanie parametrów jak w załączonej do uwagi koncepcji. Planowana inwestycja przebudowy i budowy nowego budynku o funkcji mieszkaniowej -apartamentowej wpisuje się w skalę i charakter zabudowy dzielnicy Sołacz. Proponowane budynki kontynuują linię zabudowy z działki nr 38 oraz niwelują zróżnicowaną architekturę kwartału oznaczonego symbolem 4MN (dachy płaskie, strome itp). Wnioskowane wyodrębnienie funkcji wielorodzinnej wraz z korektą parametrów zabudowy i zagospodarowania działek umożliwi realizację ciekawej architektury w predysponowanym do tego miejscu w nawiązaniu do już istniejących budynków willowych wielorodzinnych w obszarze opracowania projektu planu. Moim zdaniem zapisy planu miejscowego uwzględniać powinny rozwiązania przestrzenne ekonomicznie uzasadnione oraz takie, które budują wizerunek miasta. Sprzeciw zabudowie wielorodzinnej dotyczyć powinien obcych form i skali nieodpowiadającej zabudowie bezpośredniego sąsiedztwa. Przedstawiona koncepcja jest odzwierciedleniem architektury Sołacza czyli budynków mieszkalnych willowych jedno i wielorodzinnych. Koncepcja zakłada rewitalizację i rozbudowę istniejącej willi przy ul. Mazowieckiej 41 oraz budowę kameralnego budynku apartamentowego. Zaproponowana zabudowa zaprojektowana została z szacunkiem dla zastanego kontekstu, kontynuuje gabaryty oraz historyczne podziały działek. W całym założeniu projektowane jest jedynie 14 mieszkań o podwyższonym standardzie. Przedmiotowa koncepcja jest obecnie konsultowana z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Zwracam się o ponowną analizę zapisów projektu planu dla zabudowy przedmiotowych działek odnosząc wrażenie, że parametry i funkcja została zaproponowana jak w każdej innej dzielnicy miasta Poznania. Skomplikowany i długotrwały proces planistyczny uwzględniać powinien rozwiązania ponadczasowe i ciekawe z punktu kształtowania przestrzeni do życia ludzi. Tak ważny plan powinien stwarzać możliwości realizacji zabudowy willowej, apartamentowej, wkomponowanej w zielony charakter zdefiniowanych urbanistycznie kwartałów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan został wywołany m.in. po to, aby w maksymalnym stopniu chronić zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie Sołacza. Ze względu na to, że Sołacz

stanowi fragment zachodniego klina zieleni miasta Poznania, równie istotna jest ochrona zieleni na tym terenie. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta - ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu tego planu. Jest to realizowane m.in. poprzez zakaz lokalizacji nowych funkcji usługowych, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mimo że taki rodzaj zabudowy również na terenie Sołacza występuje. Projekt planu utrzymuje tylko istniejącą już zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jak i istniejące funkcje usługowe: oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego czy związane z funkcjonowaniem Urzędu Statystycznego.

32) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: W imieniu własnym, zgłaszam niniejszym uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część A” w Poznaniu, wnosząc o usunięcie z rysunku przedmiotowego planu stanowiska archeologicznego umieszczonego na terenie oznaczonym symbolem 5MN/U (działka nr 56). Uzasadnienie: Na rysunku przedmiotowego planu, na terenie oznaczonym symbolem 5MN/U, umieszczony został zielony trójkąt oznaczający „stanowisko archeologiczne”. Przyczyny i okoliczności uzasadniające umieszczenie stanowiska archeologicznego właśnie w przedmiotowym miejscu nie zostały nigdzie ujawnione - są one więc arbitralne i jako takie nie mogą zostać zaakceptowane. Obecny właściciel przedmiotowego terenu - Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu, nie posiada jakiegokolwiek wiedzy, by w zaznaczonym miejscu kiedykolwiek prowadzone były jakiegokolwiek prace archeologiczne i by kiedykolwiek podlegało ono jakimkolwiek badaniom pod kątem potencjalnego znaczenia dla wiedzy archeologicznej czy historycznej. W szczególności podkreślić należy, że żadne takie badania ani prace nie były dokonywane podczas budowy na działce nr 56 budynku mieszkalnego ani dużo późniejszej budowy budynku użytkowego. Zagadnienie rzekomej wartości archeologicznej przedmiotowego miejsca pojawia się po raz pierwszy dopiero w projekcie przedmiotowego planu, przy czym nie zostało ono w żaden sposób nawet uprawdopodobnione. Także posadowienie przedmiotowego miejsca pomiędzy i w bezpośrednim pobliżu dwóch istniejących budynków uznać należy za niefortunne albowiem istotnie uniemożliwia ich ewentualną przebudowę. Nadto projekt planu w żaden sposób nie określa wielkości (powierzchni) przedmiotowego stanowiska i jego dokładnych granic ani też ograniczeń czy wymogów związanych z jego istnieniem. Taki brak dookreślenia znaczenia symbolu umieszczonego na rysunku planu jest niedopuszczalny albowiem ogranicza prawo własności nieruchomości w niewiadomy sposób i w niewiadomych granicach, pozostawiając ich dookreślenie arbitralnym decyzjom organów administracyjnych. Powyższe wady groziłyby uchYLENIEM przedmiotowego planu (w razie

jego uchwalenia w projektowanym kształcie) przez sąd administracyjny. W związku z powyższym uwaga niniejsza okazała się potrzebna i winna zostać uwzględniona jako w pełni zasadna.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu został uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Cały obszar objęty projektem planu jest wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A 244 z dnia 19.01.1983 r. - dzielnica willowo-parkowa Sołacz z parkiem Sołackim, restauracją, osiedlem willowym i aleją kasztanową - obecnie al. Wielkopolską). Na obszarze objętym planem, oprócz tego na działce 56, występują też inne stanowiska archeologiczne (ustalone m.in. w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania m. Poznania z 1994 r. i przeniesione na obecny projekt planu).

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/644/VII/2016  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 22 listopada 2016r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Sołacz - 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, poz. 1250 i poz. 1579) 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 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z planem gospodarki odpadami oraz 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 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