



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 kwietnia 2016 r.

Poz. 2913

UCHWAŁA NR XXVII/377/VII/2016 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 5 kwietnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – 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 2015 r. poz. 1515, poz. 1045 i poz. 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – część A” w Poznaniu, 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 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek, bądź część budynku, wyróżniający się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;
- 4) jezdni dodatkowej – należy przez to rozumieć jezdnię sytuowaną w pasie drogowym, prowadzącą ruch dojazdowy do jezdni głównych i terenów przyległych;
- 5) jezdni głównej – należy przez to rozumieć jezdnię sytuowaną w pasie drogowym przy osi drogi, nieprowadzącą ruchu pojazdów do przyległych terenów;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;

- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 30%;
- 8) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania;
- 9) 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;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 12) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 13) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m;
- 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy, głównie gatunków zimozielonych, kształtowane jako pasy, szpalery w formie zwartej.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN i 25MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW i 7MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U i 11U;
- 6) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny zabudowy usługowej lub techniczno-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U/P, 2U/P i 3U/P;
- 8) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 9) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO;
- 10) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, KD-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, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, KD-Dx,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 11) tereny kolei oznaczone na rysunku planu symbolami: 1kk, 2kk, 3kk, 4kk, 5kk, 6kk, 7kk i 8kk;
- 12) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E i 4E.

2. Dla terenów zamkniętych, oznaczonych na rysunku symbolami 1TZ, 2TZ, 3TZ, 4TZ, 5TZ, 6TZ, 7TZ, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) lokalizację dominant przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów,
 - b) wycofania budynku względem jednej obowiązującej linii zabudowy w przypadku, gdy na danej działce budowlanej wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy,
 - c) zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez te linie;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów małej architektury,
 - b) lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej,
 - c) lokalizacji tablic informacyjnych,
 - d) lokalizacji szyldów wyłącznie na terenach MN, MN/U, MW, MW/U, U, UO i US, umieszczonych na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, a na terenach U/P umieszczonych na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru oraz 1 piętra, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż:
 - 1 m² – na terenach MN, MN/U, MW i MW/U,
 - 2 m² – na terenach U, UO, US i U/P,
 - e) lokalizacji na terenach MN, MN/U, MW, MW/U, U, UO, US i E ogrodzeń wykonanych jako ażurowe lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,50 m, z uwzględnieniem lit. f,
 - f) lokalizacji na terenach U, UO i US ogrodzeń boisk i kortów tenisowych, wykonanych jako ażurowe, o wysokości nie większej niż 6 m,
 - g) lokalizacji na terenach U/P ogrodzeń wykonanych jako ażurowe lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 2 m,
 - h) lokalizacji na terenach komunikacji i kolei – ogrodzeń wykonanych jako:
 - ażurowe, o wysokości dostosowanej do wymagań wynikających z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa,
 - pełne, w przypadku ogrodzeń stanowiących jednocześnie przegrody przeciwhałasowe wzdłuż linii kolejowych – o wysokości dostosowanej do wymagań wynikających z potrzeb ochrony przed hałasem, przy czym minimum 30% powierzchni tych przegród powinno być wykonane z elementów przezroczystych;
 - i) lokalizacji urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem lit. e-h, pkt 4 lit. c oraz § 10 pkt 5 lit. g,
 - j) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. d,
 - k) lokalizacji na terenach MW, MW/U, U, UO i U/P stacji transformatorowych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - l) lokalizacji dojazdów,
 - m) lokalizacji parkingów naziemnych, z wyjątkiem terenów 2MW, 3MW i 3MW/U,
 - n) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - o) zachowania i przebudowy budynków o odmiennej funkcji w stosunku do przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem lit. p, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali usługowych na cele mieszkalne,
 - p) na terenach MN rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w planie;
- 4) zakaz lokalizacji:

- a) sztyldów wolno stojących lub umieszczanych na budynkach, które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia,
- b) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych w wiatrach przystankowych bez zmiany ich kształtu,
- c) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem ogrodzeń stanowiących przegrody przeciwhałasowe, o których mowa w pkt 3 lit. h,
- d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem kolejowej sieci trakcyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- e) tymczasowych obiektów budowlanych.

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

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

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 3 lit. p, poprzez zachowanie:

- 1) dotychczasowej formy bryły;
- 2) kąta nachylenia połaci dachowych;
- 3) geometrii i podziałów elewacji budynków;

4) istniejącego detalu architektonicznego.

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

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora deszczowego;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 3) uwzględnienie strefy bezpiecznej eksploatacji nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych.

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) drogi główne – na terenach 1KD-G i 2KD-G,
 - b) drogi zbiorcze – na terenach 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z i 5KD-Z,
 - c) droga lokalna – na terenie KD-L,
 - d) drogi dojazdowe – na terenach 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, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs i KD-Dx;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) szerokość terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry układu drogowego, zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym obiektów inżynierskich oraz rozwiązań przeciwhałasowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) na terenach 1KD-G, 2KD-Z, 4KD-Z i 5KD-Z nakaz stosowania rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych, a na terenach kolejowych – dopuszczenie stosowania przegród przeciwhałasowych, z uwzględnieniem § 4 pkt 3 lit. h;
- 7) na drogach lokalnych i dojazdowych oraz na drodze wewnętrznej dopuszcza się stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu;
- 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielienia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielienia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,

- c) na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych oraz w składach i magazynach: 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- e) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych i szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- h) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych, wystawienniczych i widowiskowych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- i) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- k) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- l) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-l: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych oraz w składach i magazynach: 15 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych i szkolnictwa wyższego: 20 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych wystawienniczych i widowiskowych: 5 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
 - h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
 - i) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 5 stanowisk postojowych,
 - j) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-i: 15 stanowisk postojowych;
- 10) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową lub techniczno-produkcyjną nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 8 i 9;
- 11) dopuszczenie, na wszystkich terenach, lokalizacji stanowisk postojowych dla rowerów.

§ 10. W zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:

- a) infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej,
- b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 3) zachowanie istniejących sieci, w tym kolektora deszczowego wskazanego na rysunku planu;
 - 4) lokalizację kolektora deszczowego na terenach 2KD-Z i 4KD-Z, o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu;
 - 5) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
- a) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów KD-G, KD-Z, KD-L do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów MN, MN/U, MW, MW/U, UO, U/P, KD-D, KD-Dxs i KD-Dx do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na terenach,
- e) na terenach US, ZO i KDW zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
- f) stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów dróg oraz z powierzchni utwardzonych na terenach U/P,
- g) dopuszczenie na terenie 1KD-Dxs lokalizacji podziemnej przepompowni ścieków.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN i 25MN** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na działce budowlanej lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dopuszczenie lokalizacji jednego garażu albo budynku gospodarczego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, przy czym:
 - a) na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN nakazuje się sytuowanie budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących, z dopuszczeniem zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
 - b) na terenie 9MN nakazuje się sytuowanie budynków mieszkalnych wyłącznie w zabudowie szeregowej,
 - c) na pozostałych terenach nakazuje się sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, z dopuszczeniem zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki budowlanej jednego garażu albo budynku gospodarczego, zbloowanego z istniejącym lub projektowanym garażem lub budynkiem gospodarczym na sąsiedniej działce budowlanej,
 - e) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących budynków usługowych;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 50% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy w układzie szeregowym,

przy czym powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu nie może być większa niż 50 m²;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:

- a) 50% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
- b) 40% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- c) 25% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy w układzie szeregowym;

4) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej stosowanie jednakowej wysokości budynków,
- c) garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 4 m;

5) w zakresie geometrii dachów:

- a) na budynkach mieszkalnych dachy płaskie, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jednakową linię okapu lub gzymsu i kąt nachylenia połaci dachowej,
- c) na budynkach gospodarczych i garażach – dachy płaskie lub o geometrii dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;

6) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m² i szerokość frontowej granicy działki nie mniejszą niż 17 m – dla działek pod zabudowę w układzie wolno stojącym,
- b) powierzchnię nie mniejszą niż 250 m² i szerokość frontowej granicy działki nie mniejszą niż 10 m – dla działek pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
- c) powierzchnię nie mniejszą niż 200 m² i szerokość frontowej granicy działki nie mniejszą niż 7 m – dla działek pod zabudowę w układzie szeregowym;

7) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem § 20 pkt 1 lit. j, pkt 3 lit. i oraz pkt 5 lit. e;

8) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 8 lit. a.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** i **7MN/U** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) na działce budowlanej:

- a) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, usytuowanego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się usytuowanie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej,
- b) dopuszczenie lokalizacji jednego garażu albo budynku gospodarczego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku, o którym mowa w lit. a,
- c) dopuszczenie lokalizacji przy granicy działki budowlanej jednego garażu albo budynku gospodarczego, zblokowanego z istniejącym lub projektowanym garażem lub budynkiem gospodarczym na sąsiedniej działce budowlanej;

2) zakaz lokalizacji:

- a) stacji paliw i szpitali,

b) na terenie 1MN/U – domów opieki społecznej;

3) ograniczenie powierzchni sprzedaży do nie więcej niż 100 m² w jednym budynku;

- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy garażu lub budynku gospodarczego nie może być większa niż 50 m²;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż 10 m oraz nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) w zabudowie bliźniaczej stosowanie jednakowej wysokości budynków,
 - c) dla dominanty wskazanej na rysunku planu – od 12 m do 15 m i nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym powierzchnia dominanty mierzona po obrysie ścian zewnętrznych nie może być większa niż 400 m²,
 - d) garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 4 m;
- 7) w zakresie geometrii dachów:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy płaskie, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w zabudowie bliźniaczej jednakową linię okapu lub gzymsu i kąt nachylenia połaci dachowej,
 - c) na budynkach gospodarczych i garażach – dachy płaskie lub o geometrii dachu budynku zlokalizowanego na tej samej działce;
- 8) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m² i szerokość frontowej granicy działki nie mniejszą niż 17 m – dla działek pod zabudowę w układzie wolno stojącym,
 - b) powierzchnię nie mniejszą niż 250 m² i szerokość frontowej granicy działki nie mniejszą niż 10 m – dla działek pod zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu, z uwzględnieniem § 20 pkt 1 lit. j, pkt 3 lit. i oraz pkt 5 lit. e, przy czym dla terenu 7MN/U dostęp do terenu 2KD-Z wyłącznie do jezdni dodatkowej lub pieszo-jezdni;
- 10) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 8-10.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym dopuszcza się:
 - a) w parterach tych budynków lokalizację usług, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) na terenie 2MW lokalizację usług w obrębie dominanty przestrzennej, wskazanej na rysunku planu,
 - c) na terenach 4MW i 5MW zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych, w tym budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) lokalizację na terenie 5MW, w strefie zaznaczonej na rysunku planu, ciągu pieszo-rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m lub ciągu rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m i ciągu pieszego, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych i szpitali;
- 4) na terenach 2MW i 3MW zachowanie istniejącego poziomu terenu w strefie pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny 14MN, 15MN i 16MN;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych oraz nadziemnych jednokondygnacyjnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 2MW, 3MW, 5MW i 6MW garaży wyłącznie podziemnych;

- 6) ograniczenie powierzchni sprzedaży do nie więcej niż 300 m² w jednym budynku;
 - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub dobudowanej do budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 15 m²;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 10% tej powierzchni musi stanowić zieleń wysoka;
 - 9) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych, o których mowa w pkt 1 lit. b-c, na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 7MW – nie większą niż 12 m oraz nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, a dla dominanty wskazanej na rysunku planu – od 15 m do 20 m i nie większą niż 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym powierzchnia dominanty mierzona po obrysie ścian zewnętrznych nie może być większa niż 400 m²,
 - b) budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych, o których mowa w pkt 1 lit. c, na terenach 5MW i 6MW – nie większą niż 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) garaży nie większą niż 4 m,
 - d) stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu – nie większą niż 4 m;
 - 10) w zakresie geometrii dachów:
 - a) na terenach 2MW, 3MW i 4MW dachy płaskie lub strome w kolorze z palety barwy czerwonej, przy czym dla budynków stanowiących w części lub całości dominanty przestrzenne, wskazane na rysunku planu, nakazuje się stosowanie dachów płaskich,
 - b) na terenach 1MW, 5MW i 6MW dachy płaskie,
 - c) na terenie 7MW dachy o dowolnej geometrii;
 - 11) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW – powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) na terenach 6MW i 7MW – powierzchnię nie mniejszą niż 700 m²;
 - 12) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;
 - 13) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem § 20 pkt 3 lit. i oraz pkt 5 lit. e;
 - 14) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 8-10.
- § 14.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) na działce budowlanej lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych;
 - 2) na terenie 3MW/U dopuszczenie lokalizacji zabudowy przy granicy działki budowlanej;
 - 3) zakaz lokalizacji domów opieki społecznej i szpitali;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych oraz nadziemnych jednokondygnacyjnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie 3MW/U garaży wyłącznie jako podziemnych;
 - 5) ograniczenie powierzchni sprzedaży w jednym budynku do nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku i nie więcej niż 600 m²;

- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub dobudowanej do budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 15 m²;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 10% powierzchni musi stanowić zieleń wysoka, a w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² wymaga się wprowadzenia zieleni wysokiej na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, na której obiekt ten jest zlokalizowany;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na terenach 1MW/U i 2MW/U – od 10 m do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych w przypadku dachów płaskich oraz od 10 m do 13 m i do 3 kondygnacji nadziemnych w przypadku dachów stromych,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na terenie 3MW/U – od 12 m do 16 m oraz od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) garaży nie większą niż 4 m,
 - d) stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu – nie większą niż 4 m;
- 9) dowolną geometrię dachów, przy czym w przypadku dachów stromych na terenie 2MW/U nakaz lokalizacji kalenicy równoległej do obowiązującej linii zabudowy;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;
- 12) maksymalną szerokość elewacji frontowej dla budynków, o których mowa w pkt 1, nie większą niż 40 m;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu, z uwzględnieniem § 20 pkt 3 lit. i oraz pkt 5 lit. e;
- 14) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 8-10.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U i 11U** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, przy czym dopuszcza się:
 - a) na terenach 1U i 4U zachowanie i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) na terenach niewymienionych w lit. a zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) na terenie 4U zachowanie i przebudowę istniejących budynków o funkcji przemysłowo-produkcyjnej,
- 2) lokalizację na terenie 9U:
 - a) w strefie zaznaczonej na rysunku planu ciągu pieszego, o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m, z dopuszczeniem przeprowadzenia go w podcieniu lub bramie budynku,
 - b) dojścia i dojazdu do wszystkich działek budowlanych, nieposiadających bezpośredniego dostępu do terenów 3KD-Z lub 24KD-D;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) na terenach 1U i 8U – obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali,
 - b) na terenie 2U – domów opieki społecznej i szpitali,
 - c) na terenach 3U i 5U – stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych,
 - d) na terenach 4U, 6U i 10U – stacji paliw,

- e) na terenie 7U – domów opieki społecznej, szpitali, stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych,
 - f) na terenie 9U – obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych;
 - g) na terenie 11U – obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych oraz punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub surowców wtórnych;
- 4) dopuszczenie:
- a) lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych oraz nadziemnych jednokondygnacyjnych,
 - b) lokalizacji budynków gospodarczych na terenach 1U, 4U, 6U i 7U,
 - c) lokalizacji budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką na terenie 9U,
 - d) zachowania i przebudowy istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) ograniczenie powierzchni sprzedaży do nie więcej niż 600 m² w jednym budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
- a) na terenie 9U 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na pozostałych terenach 40% powierzchni działki budowlanej,
przy czym powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub dobudowanej do budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 30 m²;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 6U, 7U i 10U nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 10% powierzchni działki musi stanowić zieleń wysoka,
 - b) na terenach 5U, 8U i 9U nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) na terenie 11U nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
przy czym w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² wymaga się wprowadzenia zieleni wysokiej na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, na której obiekt ten jest zlokalizowany;
- 8) wysokość:
- a) budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 1 lit. b, nie większą niż 12 m i nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, a dla dominant wskazanych na rysunku planu – od 17 m do 20 m i nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym powierzchnia dominanty mierzona po obrysie ścian zewnętrznych nie może być większa niż 400 m², z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 4 m,
 - c) stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu – nie większą niż 4 m;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome w kolorze z palety barwy czerwonej, przy czym dla budynków stanowiących w części lub całości dominanty przestrzenne, wskazane na rysunku planu, nakazuje się stosowanie dachów płaskich;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²;
- 11) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;
- 12) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b oraz § 20 pkt 1 lit. j, pkt 2 oraz pkt 3 lit. i, przy czym:
- a) dla terenu 8U dostęp do terenu 2KD-Z wyłącznie do jezdni dodatkowej lub pieszo-jezdni,

b) dla terenu 9U zakaz dostępu dla samochodów do drogi publicznej 1KD-G;

13) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 8-10.

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty, kultury oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw i boisk służących do rekreacji w strefie sportu i rekreacji oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji warsztatów wynikających z potrzeb szkoły,
 - b) lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych,
 - c) zachowania i przebudowy istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub dobudowanej do budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 30 m²;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 10% powierzchni działki musi stanowić zieleń wysoka;
 - 6) wysokość:
 - a) budynków, nie większą niż 12 m i nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 4 m,
 - c) stacji transformatorowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku o innym przeznaczeniu – nie większą niż 4 m;
 - 7) dowolną geometrię dachów;
 - 8) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 9) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;
 - 10) dostęp do przyległych dróg publicznych;
 - 11) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 8-10.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów lub magazynów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali;
- 3) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej w miejscach określonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych oraz nadziemnych jednokondygnacyjnych,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) ograniczenie powierzchni sprzedaży do nie więcej niż 600 m² w jednym budynku;

- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej wolno stojącej lub dobudowanej do budynku o innym przeznaczeniu nie może być większa niż 30 m²;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² wymaga się wprowadzenia zieleni wysokiej na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, na której obiekt ten jest zlokalizowany;
- 8) wysokość budynków określonych w pkt 1 – nie większą niż 15 m;
- 9) wysokość obiektów budowlanych – nie większą niż 15 m;
- 10) dachy płaskie lub dachy strome w kolorze z palety barwy czerwonej;
- 11) dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²;
- 12) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu, z uwzględnieniem § 20 pkt 3 lit. i;
- 14) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 8-10.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw i boisk służących do rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków sportowo-rekreacyjnych oraz budynków zaplecza sanitarnego i szatni;
- 3) zakaz lokalizacji powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych nad obiektami sportowymi;
- 4) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość budynków nie większą niż 9,0 m,
 - d) stosowanie dachów płaskich,
 - e) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 5) dostęp do przyległych dróg publicznych;
 - 6) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 8-10.

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

- 1) zachowanie istniejących drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni, głównie zimozielonej, przy czym dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew i krzewów kolidujących z budową dojeżdż, dojazdów lub sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 5) dostęp do przyległej drogi publicznej, dla samochodów ograniczony do pojazdów obsługi technicznej.

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, KD-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, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, KD-Dx**, w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenie 1KD-G:
 - a) lokalizację dwóch jezdni z dwoma pasami ruchu każda, z uwzględnieniem lit. b i f,
 - b) przeznaczenie na każdej z jezdni po jednym pasie ruchu dla autobusów lub przeznaczenie jednej z jezdni w tym celu,
 - c) lokalizację ścieżki rowerowej,
 - d) lokalizację obustronnych chodników, o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m,
 - e) lokalizację przystanku autobusowego,
 - f) dopuszczenie:
 - w miejscach ograniczeń terenowych zamiany dwóch jezdni na jezdnię o czterech pasach ruchu,
 - rezygnacji z lokalizacji jednej jezdni w przypadku lokalizacji torowiska tramwajowego lub trasy tramwajowo-autobusowej,
 - g) zakaz powiązań jezdni, o których mowa w lit. a, z jezdniami, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz pkt 4 lit. a,
 - h) lokalizację fragmentu tunelu z jezdnią łączącą tereny 2KD-Z i 3KD-Z,
 - i) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
 - j) zakaz lokalizacji zjazdów, z zastrzeżeniem lit. k,
 - k) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 zjazdu na każdą z działek budowlanych na terenach 22MN, 24MN, 25MN i 7MN/U, wyłącznie na prawe skrzyży;
- 2) na terenach 2KD-G i 1KD-Z lokalizację fragmentów pasów drogowych ulic zlokalizowanych poza granicą planu, z fragmentami ścieżek rowerowych lub chodników, przy czym na terenie 2KD-G zakazuje się lokalizacji zjazdów, z wyjątkiem jednego na teren 7U;
- 3) na terenie 2KD-Z:
 - a) lokalizację jezdni głównej,
 - b) lokalizację jezdni dodatkowej lub pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, wzdłuż terenów 7MN/U i 8U, powiązanej z jezdniami i chodnikami lub pieszo-jezdniami zlokalizowanymi na terenach 22KD-D i 25KD-D,
 - c) lokalizację fragmentu tunelu do przeprowadzenia jezdni, o której mowa w lit. a, pod jezdnią lub pieszo-jezdnią, o której mowa w lit. b,
 - d) lokalizację ścieżek rowerowych obustronnych na odcinku pomiędzy terenem 1KD-G i skrzyżowaniem z drogami na terenach 4KD-Z i 5KD-Z oraz jednostronnej na pozostałym odcinku drogi, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) nielocalizowanie ścieżek rowerowych:
 - wzdłuż terenów 7MN/U i 8U,
 - w przypadku lokalizacji ścieżki lub jej fragmentów poza planem,
 - f) lokalizację obustronnych chodników, z zastrzeżeniem lit. k,
 - g) lokalizację przystanków autobusowych w zatokach lub na dodatkowych pasach ruchu,
 - h) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
 - i) zakaz lokalizacji nowych zjazdów na jezdnię główną, z dopuszczeniem przeniesienia istniejących oraz z uwzględnieniem lit. j,
 - j) dopuszczenie lokalizacji:

- nie więcej niż po 1 zjeździe z jezdni głównej na tereny 2MW i 3MW,
- nowych zjazdów na jezdnię lub pieszo-jezdnię, o których mowa w lit. b,
- k) nielokalizowanie chodników wzdłuż terenów 7MN/U i 8U, w przypadku lokalizacji pieszo-jezdni, o której mowa w lit. b;
- 4) na terenie 3KD-Z:
 - a) lokalizację, na przedłużeniu terenu 2KD-Z, fragmentu tunelu z jezdnią, ścieżką rowerową i chodnikami lub ich fragmentami,
 - b) lokalizację jezdni, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, łączącej jezdnie zlokalizowane na terenach 24KD-D i 1KD-G,
 - c) lokalizację jezdni, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zapewniającej dostęp do terenu 9U,
 - d) lokalizację nie mniej niż 8 miejsc postojowych dla samochodów,
 - e) zakaz lokalizacji zjazdów, z wyjątkiem zjazdów z jezdni, o której mowa w lit. b, na teren poza granicą planu oraz z jezdni, o której mowa w lit. c,
 - f) lokalizację wzdłuż jezdni, o której mowa w lit. b, chodnika łączącego tereny 1KD-G i 7kk, przy czym dopuszcza się rezygnację z lokalizacji chodnika lub jego fragmentów w przypadku ich równoległej lokalizacji na przyległym terenie poza granicą planu,
 - g) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury kolejowej;
- 5) na terenie 4KD-Z:
 - a) lokalizację jezdni z dodatkowymi pasami ruchu na wlotach skrzyżowania z jezdnią zlokalizowaną na terenie 2KD-Z,
 - b) lokalizację ścieżki rowerowej,
 - c) lokalizację obustronnych chodników,
 - d) lokalizację przystanków autobusowych w zatokach lub na dodatkowych pasach ruchu,
 - e) zakaz lokalizacji nowych zjazdów, z dopuszczeniem przeniesienia istniejących oraz z uwzględnieniem lit. f,
 - f) dopuszczenie lokalizacji jednego zjazdu na teren 3MW/U;
- 6) na terenie 5KD-Z:
 - a) lokalizację jezdni,
 - b) lokalizację chodnika co najmniej po wschodniej stronie terenu, z uwzględnieniem lit. f,
 - c) lokalizację ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem lit. f,
 - d) zakaz powiązań z terenami położonymi poza granicą planu, w przypadku wykonania, poza granicami planu, odcinka tzw. III ramy komunikacyjnej między węzłami Górczyn i Zatorze,
 - e) lokalizację wiaduktu kolejowego z torowiskiem łączącym tereny 4kk i 4TZ z terenami 5kk, 6kk i 5TZ, z uwzględnieniem lit. f,
 - f) nielokalizowanie fragmentów wiaduktu oraz chodników i ścieżki rowerowej w przypadku ich lokalizacji na przyległych terenach kolejowych i zamkniętych;
- 7) na terenie KD-L:
 - a) lokalizację jezdni,
 - b) lokalizację obustronnych chodników;
- 8) na terenie 1KD-D:
 - a) lokalizację jezdni, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dopuszczenie zamiany jezdni i chodnika na pieszo-jezdnię, o szerokości nie mniejszej niż 6 m;

9) na terenie 2KD-D:

- a) lokalizację jezdni zakończonej placem do zawracania samochodów, z uwzględnieniem lit. c i d,
- b) lokalizację chodnika, z uwzględnieniem lit. c i d,
- c) dopuszczenie zamiany jezdni i chodnika na pieszo-jezdnię, o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
- d) nielokalizowanie fragmentów jezdni i chodnika w przypadku ich lokalizacji na przyległym terenie zamkniętym;

10) na terenach 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 10KD-D, 13KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, i 25KD-D:

- a) lokalizację jezdni, z uwzględnieniem lit. c,
- b) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika, z uwzględnieniem lit. c,
- c) dopuszczenie zamiany jezdni i chodnika na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
- d) powiązanie jezdni i chodników lub pieszo-jezdni zlokalizowanych na terenach 22KD-D i 25KD-D z jezdnią, chodnikami lub pieszo-jezdnią, o których mowa w pkt 3 lit. b oraz f,
- e) zakaz powiązań jezdni lub pieszo-jezdni zlokalizowanych na terenach 22KD-D i 25KD-D z jezdnią, o której mowa w pkt 3 lit. a,
- f) zakaz powiązań dla ruchu samochodowego między terenami 6KD-D i 9KD-D;

11) na terenach 9KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 14KD-D:

- a) lokalizację jezdni, z uwzględnieniem lit. d,
- b) lokalizację obustronnych chodników, z uwzględnieniem lit. c i d,
- c) na terenie 11KD-D dopuszczenie lokalizacji jednostronnego chodnika w miejscach ograniczeń terenowych,
- d) dopuszczenie zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
- e) na terenie 14KD-D lokalizację placu do zawracania samochodów na nieprzelotowym zakończeniu jezdni;

12) na terenie 24KD-D:

- a) lokalizację jezdni, z uwzględnieniem lit. c,
- b) lokalizację chodnika wzdłuż terenu 7 kk, z uwzględnieniem lit. c i d,
- c) dopuszczenie zamiany jezdni i chodnika na pieszo-jezdnię, o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
- d) dopuszczenie rezygnacji z lokalizowania fragmentów chodnika, w przypadku ich zlokalizowania równolegle na terenie 7kk,
- e) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury kolejowej,
- f) lokalizację nie mniej niż 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

13) na terenie 26KD-D:

- a) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 6 m, z uwzględnieniem lit. f,
- b) lokalizację, na styku z terenem 2KD-Dxs, placu do zawracania dla samochodów ciężarowych,
- c) lokalizację ścieżki rowerowej, łączącej teren 5KD-Z z planowanym tunelem pod lub kładką nad położonymi poza północną granicą planu terenami kolejowymi, z uwzględnieniem lit. f,
- d) lokalizację chodnika:
 - po południowej stronie jezdni,
 - zapewniającego dostęp do tunelu lub kładki, o których mowa w lit. c,
- e) zakaz powiązań dla samochodów z terenami położonymi poza granicą planu, w przypadku wykonania, poza granicami planu, odcinka tzw. III ramy komunikacyjnej między węzłami Górczyn i Zatorze,

f) dopuszczenie rezygnacji z lokalizacji fragmentów jezdni i ścieżki rowerowej, w przypadku ich zlokalizowania na przyległym terenie poza granicą planu;

14) na terenie 1KD-Dxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zakończonej placem do zawracania samochodów, z dopuszczeniem jej zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;

15) na terenie 2KD-Dxs:

a) lokalizację pieszo-jezdni, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i jednostronny chodnik,

b) lokalizację wiaduktu kolejowego z torowiskiem łączącym tereny 1kk i 1TZ z terenami 2kk i 3TZ;

16) na terenie KD-Dx: lokalizację chodnika, o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m i obustronnych chodników o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m lub co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z uwzględnieniem pkt 2;

2) dopuszczenie zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

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

1) lokalizację fragmentów linii kolejowych;

2) dopuszczenie lokalizacji przegród przeciwhałasowych;

3) na terenach 1kk, 2kk, 3kk, 4kk, 5kk, 6kk i 8kk dopuszczenie lokalizacji fragmentów linii kolejowej dużych prędkości;

4) na terenie 1kk dopuszczenie lokalizacji:

a) zabudowy związanej z przeznaczeniem terenu,

b) stacji transformatorowych,

c) garaży i budynków gospodarczych;

5) na terenie 7kk lokalizację peronu i budynku dworca kolejowego lub ich fragmentów oraz chodników połączonych z chodnikami lub pieszo-jezdniami na terenach 3KD-Z i 24 KD-D;

6) parametry budowli kolejowych zgodnie z kategorią linii kolejowej;

7) powierzchnię zabudowy dla terenów 1kk i 7kk nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu 1kk nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu 7kk nie mniejszy niż 1% powierzchni działki budowlanej;

9) wysokość budynków – nie większą niż 15 m;

10) dowolną geometrię dachów;

11) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe wolno stojące – powierzchnię nie mniejszą niż 50 m²;

13) dostęp do przyległych dróg publicznych wyłącznie dla obsługi technicznej;

14) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

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

1) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących;

- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków nie większą niż 4 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych.

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŚWIERCZEWO CZĘŚĆ A" W POZNANIU

0 90 180 360 Metry
SKALA 1 : 2 000

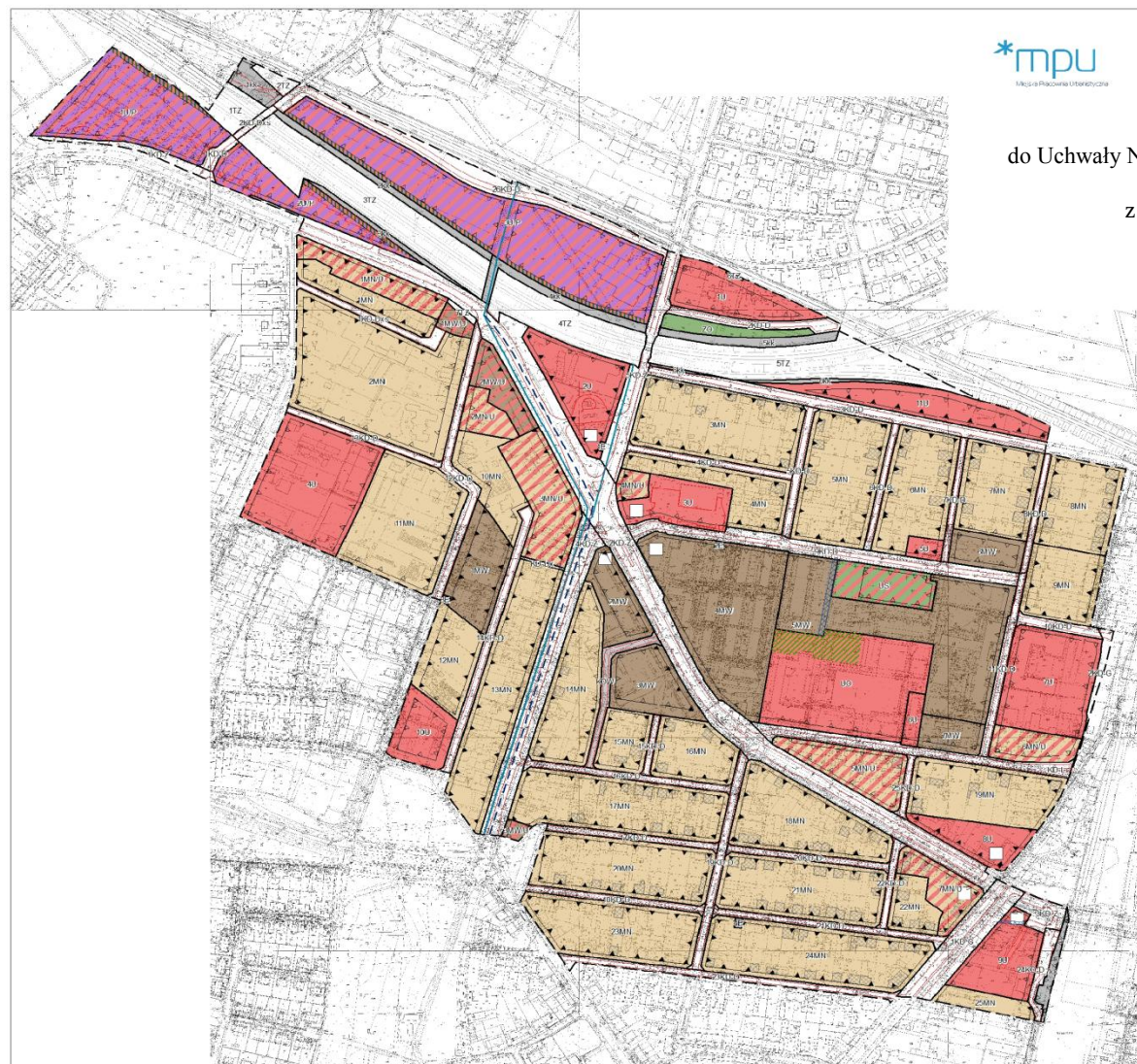
Oznaczenia	
	Granica obszaru objętego planem (stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą)
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Obowiązująca linia zabudowy
	Maksymalnie nieprzekraczalna linia zabudowy
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny zabudowy usługowej - usług odtwory
	Tereny zabudowy usługowej lub techniczno-produkcyjnej
	Tereny sportu i rekreacji
	Tereny zielone
	Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki
	Tereny kolei
	Tereny dróg publicznych klasy głównej
	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	Tereny dróg publicznych klasy dogazdowej - pieszo-jazdnie
	Tereny dróg publicznych klasy dogazdowej - dla pieszych
	Tereny dróg wewnętrznych
	Tereny zamknięte
	Dominanta przestrzenna
	Strefa sportu i rekreacji
	Strefa lokalizacji ciepłej wody i wentylacji
	Zieleni izolacyjna
Oznaczenia informacyjne	
	Istniejący kolektor deszczowy
	Planowany kolektor deszczowy
	Jezdnie i pieszo-jazdnie



WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIA ST. POZNANIA
(uchwała Nr LXVIII/137/V/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 22 września 2014 r.)
Kierunki - Skala 1 : 15 000

Legenda

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
	MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	UP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, BIUROWEJ I HANDLOWEJ
	TERENY DRÓG - UKŁAD PODSTAWOWY
	KG - DROGI GŁÓWNE
	KZ - DROGI ZBIORCZE
	KL - TERENY KOLEJOWE
	TERENY ZAMKNIĘTE



Załącznik
do Uchwały Nr XXVII/377/VII/2016
Rady Miasta Poznania
z dnia 5 kwietnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/377/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 5 kwietnia 2016r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – część A”
w Poznaniu w trakcie I i II 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA

1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne, reprezentowane przez Relewicz & Koźmicki
Kancelarie Adwokackie ul. Nowowiejskiego 10/5, 61-731 Poznań.

Treść uwagi: Działając w imieniu i na rzecz wnoszących uwagę z powołaniem się na udzielone mi pełnomocnictwo do reprezentowania w tej sprawie, niniejszym wnoszę uwagę do w/w planu a dotyczącą działki nr 73 arkusz 14 obręb Dębiec położone w Poznaniu przy ul. Jodłowej 21. Dla przedmiotowej działki w dniu 16.06.2008 roku Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 653/2008 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z usługami i garażami. Obecnie na podstawie w/w decyzji opracowywany jest projekt budowlany dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z garażami (bez hali garażowej). Projektowany budynek ma posiadać parter, pierwsze i drugie piętro, stąd swoimi parametrami dopasowany będzie całkowicie do istniejącej na tym terenie zabudowy. W załączeniu przedkładam projekt zagospodarowania terenu. Jednocześnie informuję, że wniosek o pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji zostanie złożony najpóźniej do dnia 30 września 2015 roku. Biorąc pod uwagę relacje czasowe, w/w pozwolenie na budowę najpewniej stanie się prawomocne przed wejściem w życie MPZP Świerczewo część A. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie tego faktu w treści MPZP poprzez przeznaczenie tej działki pod tego typu zabudowę lub uczynienie wyjątku w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Sposób rozstrzygnięcia uwagi wynika ze świadomości wydanej decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie w zakresie, w jakim nie jest to sprzeczne z charakterem zabudowy dzielnicy. W projekcie planu dopuszczono zachowanie oraz przebudowę budynków o odmiennej funkcji w stosunku do przeznaczenia terenu. Powyższe pozwoli, przy potencjalnym wydaniu pozwoleniu na budowę przed uprawomocnieniem planu, na realizację inwestycji i w przyszłości jej zachowanie i przebudowę, zgodnie z parametrami określonymi w planie odpowiadającym zabudowie sąsiedniej.

2. Zgłaszający uwagę: „MTJ” Tomasz Preibisz & J.M. Szalkowscy Spółka Jawna w Poznaniu ul. Górecka 106, 60-483 Poznań.

- 1) Treść uwagi: Dotyczy korekty przebiegu drogi oznaczonej w planie 26KD-D. Przewidziany w planie przebieg drogi 26KD-D po północnej stronie naszej działki skutkujący pozbawieniem nas pasa ziemi szerokości ok. 8-13,0 metrów spowoduje: 1. Brak możliwości kontynuowania inwestycji polegającej na rozbudowie hali produkcyjnej, a tym samym ograniczenie planowanego rozwoju firmy; 2. Konieczność likwidacji istniejących wiat magazynowych; 3. Konieczność przeniesienia śmietnika; 4. Likwidację 16 miejsc parkingowych uniemożliwiającą realizację potrzeb parkowania na terenie własnej działki – pozostałe 12 miejsc nie będzie wystarczające i nie spełni wymaganego normatywu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga 26KD-D służy do obsługi terenu 3U/P oraz stanowi powiązanie pieszo-rowerowe pomiędzy ul. Górecką a terenami zlokalizowanymi po północnej stronie torów kolejowych. Docelowy przebieg drogi 26KD-D gwarantuje zagospodarowanie terenów pomiędzy torami kolejowymi oraz wpływa na integralność terenu inwestycyjnego. Ponadto w momencie realizacji III ramy komunikacyjnej droga 26KD-D stanowić będzie jedyny dojazd do działek znajdujących się na terenach 3U/P oraz 1kk.

- 2) Treść uwagi: Dotyczy przebiegu terenów kolejowych 4kk po południowej stronie działki 33/5. Przewidziany w planie przebieg terenów kolejowych 4kk po południowej stronie działki 33/5 spowoduje: 1. Konieczność przesunięcia miejsc postojowych i śmietnika; 2. Konieczność przełożenia sieci kanalizacji deszczowej łącznie z zagłębieniem zbiornika retencyjnego wód opadowych i wykonaniem nad nim płyty przejazdowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Część działki nr 33/5 stanowi rezerwę terenu przeznaczoną pod planowaną rozbudowę linii kolejowej dużych prędkości. Ponadto potencjalna konieczność przesunięcia miejsc postojowych, śmietników oraz sieci infrastruktury technicznej zajdzie dopiero w momencie realizacji inwestycji kolejowej.

3. Zgłaszający uwagę: Czeremcha Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Czeremchowa 2/90, 61-474 Poznań.

- 1) Treść uwagi: W projekcie planu przyjęto normatyw parkingowy 1.5 miejsca na mieszkanie. Z uwagi na zamiar budowy przez nas na przedmiotowym terenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z małymi mieszkaniami (kawalerki), podobnie jak w zarządzanym przez nas budynku sąsiednim przy ul. Czeremchowej 2, działka 98/39, zwracamy się uprzejmie z prośbą o korektę tego zapisu i zmniejszenie normatywu do jednego miejsca parkingowego na jedno mieszkanie z uwagi na specyfikę przyszłej inwestycji. Dla małych mieszkań jednopokojowych, jedno miejsce parkingowe, z naszego doświadczenia, jest wystarczające i w pełni realizuje potrzeby parkingowe inwestycji.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Normatyw parkingowy wynika z uchwały Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania i nie dotyczy obiektów istniejących.

- 2) Treść uwagi: Czy zgodnie z zapisem planu dot. symbolu 4MW możliwa jest budowa budynku stanowiącego dominantę (o pow. zabudowy do 400 m²) oraz części niższej tego budynku, przy czym łącznie procent zabudowy części niższej i wyższej wyniesie max. 40%?

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Treść pisma nie kwestionuje zapisów projektu mpzp, w związku z powyższym nie ma charakteru uwagi.

4. Zgłaszający uwagę: „Społem” Poznańska Spółdzielnia Spożywców w Poznaniu ul. 27 Grudnia 13, 61-737 Poznań. Treść uwagi: Wnosimy następującą uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świerczewo część A” w Poznaniu, dotyczącą nieruchomości Spółdzielni położonej w Poznaniu przy ul. Czechosłowackiej 53a o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Dębiec, arkusz mapy 15, działka nr 239/4 o pow. 751 m. kw. Dla terenu oznaczonego symbolem 9U, zgodnie z paragrafem 15 pkt 3 lit. a projektu uchwały, ustalono lokalizację ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m, z dopuszczeniem go w podcieniu lub bramie

budynku. Sugerujemy rezygnację z tego pomysłu. Po pierwsze, utworzenie ciągu komunikacyjnego przebiegającego przez budynek w niewielkim stopniu ułatwi komunikację w tym rejonie, a dojście do dworca kolejowego może następować wzdłuż ścian budynku. Po drugie, lokalizacja takiego przejścia może przyczynić się do nasilenia zjawisk kryminogennych z uwagi na specyficzne usytuowanie tej nieruchomości (bliskość dworca kolejowego, interwencje policyjne w bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości, istniejące meliny pijackie i inne patologie społeczne, powtarzające się często włamania do pawilonów Spółdzielni). Obawiamy się, że wybudowany w przyszłości pasaż będzie wykorzystywany jako dzika noclegownia i miejsce libacji alkoholowych, co z pewnością nie poprawi poziomu bezpieczeństwa i wizerunku okolicy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalony na terenie 9U ciąg pieszy, o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m, stanowi dojście do terenów dworca kolejowego i jest krótszą alternatywą dla chodnika zlokalizowanego w ciągu ul. Czechosłowackiej. W przypadku rezygnacji z przejścia w podcieniu budynku konieczne byłoby wyznaczenie przejścia wzdłuż południowej granicy działki, co uniemożliwiłoby lokalizację budynku w granicy działki.

5. Zgłaszający uwagę: Zarząd Osiedla Górczyn za pośrednictwem Wydziału Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta Poznania.

- 1) Treść uwagi: Zapisana w projekcie planu na terenach zabudowy usługowej (U) lub techniczno-produkcyjnej (U/P) działalność usługowa i techniczno-produkcyjna nie powinny powodować zwiększenia poziomu hałasu w otoczeniu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona, ponieważ powyższe zapisy wynikają z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, która jest aktem nadrzędnym w stosunku do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto kwestie komfortu akustycznego regulują zapisy projektu mpzp w § 5 pkt 5 lit. c.

- 2) Treść uwagi: zapisana w projekcie planu na terenach zabudowy usługowej (U) lub techniczno-produkcyjnej (U/P) działalność usługowa i techniczno-produkcyjna nie powinny powodować zwiększenia poziomu emisji środków szkodliwych dla zdrowia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona, ponieważ powyższe zapisy wynikają z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, która jest aktem nadrzędnym w stosunku do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Świerczewo za pośrednictwem Wydziału Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta Poznania.

- 1) Treść uwagi: Wykreślenie zapisu § 19 ust. 6 lit. d), który przyczyni się do przerwania ciągłości ul. Góreckiej po ewentualnej realizacji III ramy komunikacyjnej. Rada Osiedla Świerczewo negatywnie opiniuje zamiar przerwania ciągłości ul. Góreckiej na wysokości planowanej III ramy komunikacyjnej. Ulica ta pozwala na powiązanie Świerczewa z Zatorzem oraz jest najkrótszą drogą dla rowerzystów do centrum Poznania. Ponadto kursuje nią linia autobusowa nr 79. Zaproponowane przez MPU przejście pieszo-rowerowe pod torami kolejowymi oraz III ramą w połowie odległości pomiędzy ul. Górecką a Dmowskiego znacznie wydłuża drogę (o ok. 500 metrów) w stosunku do obecnego przejazdu kolejowego. Obowiązujące Studium UiKZP Miasta Poznania dopuszcza stosowanie na tzw. III ramie komunikacyjnej rozwiązań tymczasowych w postaci np. skrzyżowań jednopoziomowych. W ocenie Rady Osiedla Świerczewo nie należy nakazywać zamykania ul. Góreckiej, a ewentualne rozwiązania powinny być przyjęte przy projektowaniu tej drogi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przerwanie ciągłości ul. Góreckiej nastąpi dopiero w przypadku wykonania, znajdującego się poza granicami planu, odcinka tzw. III ramy komunikacyjnej między węzłami Górczyn i Zatorze – zapis odnosi się do stanu docelowego. Do czasu wybudowania tzw. III ramy komunikacyjnej przejazd przez ul. Górecką pozostanie bez zmian.

- 2) Treść uwagi: Zmiana zapisu § 19 ust. 1 lit. c) na „lokalizację ścieżki rowerowej po zachodniej stronie terenu”. W pozostałych planach miejscowych obowiązujących dla ul. Opolskiej (mpzp „Terenów w rejonie ulic: Opolskiej, Stefana Okrzei oraz cieku Górczynka” w Poznaniu, pozostałe planowane mpzp dla Świerczewa) droga rowerowa w ul. Opolskiej przebiega po zachodniej stronie. W związku z planami przebudowy tej ulicy należy dążyć do zachowania ciągłości drogi rowerowej po jednej stronie ulicy. Ponadto po stronie zachodniej znajduje się większa część zabudowy Świerczewa oraz punktów usługowych generujących ruch (szkoła podstawowa, gimnazjum, szkoła średnia, punkty handlowe, przychodnia zdrowia).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zrezygnowano z określania miejsca lokalizacji ścieżki rowerowej. Lokalizacja przesądzona zostanie na etapie projektu budowlanego.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA:

1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne.

Treść uwagi: Wnoszę aby działki nr 111, 112, ark. 15, obręb Dębiec objąć w MPZP możliwością zabudowy dominantą przestrzenną. Na etapie weryfikacji MPZP nasza nieruchomość taką możliwość posiadała. Obecnie umiejscowienie dominat w pobliżu nie daje podstaw, że w najbliższym czasie takowe powstaną, gdyż zaplanowane są na działkach zabudowanych, zaś na naszej nieruchomości obecnie znajduje się zrujnowany budynek do wyburzenia, w miejsce którego planujemy zbudować nowoczesny budynek usługowy. Warunki wyłożonego planu nie dają takiej możliwości dla 7MNU. Po przeciwnej stronie ul. Czechosłowackiej również jest dominanta umiejscowiona na dwóch sąsiednich działkach. Myślę, że przychylenie się do naszego wniosku pozytywnie wpłynie na ład przestrzenny okolicy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Lokalizacja dominant została wyznaczona w taki sposób, aby zaakcentować skrzyżowanie ul. Czechosłowackiej i Opolskiej. Przywołana w treści uwagi lokalizacja dominanty na wnioskowanych działkach dotyczyła wczesnego etapu projektu planu (przed opiniowaniem i uzgadnianiem). Lokalizacja wynikała z dużej rezerwy terenu pod planowaną przebudowę skrzyżowania. W związku z opracowaniem projektu budowlanego i realizacją przebudowy ul. Czechosłowackiej możliwe stało się zawężenie ww. skrzyżowania. W wyniku powyższego lokalizacja dominanty została wskazana na działkach bezpośrednio przy skrzyżowaniu.

2. Zgłaszający uwagę: Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań.

Treść uwagi: Wnoskujemy o zmianę zapisu lub dopisanie podpunktu w projekcie Uchwały w § 9 pkt 8 b) w zakresie zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Zamiast zapisu: „na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań”, proponujemy zapis: „na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowisko postojowe, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań”. Realizując politykę mieszkaniową Miasta Poznania, która jest właścicielem Spółki, PTBS wybudowało budynki mieszkalne wielorodzinne przeznaczone na potrzeby seniorów. Mieszkania te dedykowane są dla osób

starszych, samotnych, które w większości nie posiadają samochodów osobowych. Istniejąca hala garażowa jest prawie pusta ze względu na brak chętnych przedmiotowymi miejscami postojowymi. W decyzji o warunkach zabudowy z 2006 r. dla budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustalono normatyw parkingowy w ilości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. W przypadku realizacji przez PTBS inwestycji na w/w nieruchomości normatyw parkingowy mówiący, iż na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym wymagane jest 1,5 stanowiska postojowego, wydaje się nieadekwatny dla charakteru istniejących lub projektowanych budynków mieszkalnych przeznaczonych dla seniorów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Normatyw parkingowy wynika z uchwały Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania i nie dotyczy obiektów istniejących.

3. Zgłaszający uwagę: Rada i Zarząd Osiedla Świerczewo za pośrednictwem Wydziału Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta Poznania.

Treść uwagi: Opiniuje się pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo - część A” w Poznaniu (II wyłożenie).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Pismo nie kwestionuje zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym nie ma charakteru uwagi.

4. Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna.

Treść uwagi: Odwołuję się od decyzji Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu dotyczącej planów zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębie ulicy Czechosłowackiej a Przełęcz. Na terenie Świerczewa w okolicy ulicy Nizinnej, Kobylińskiej, Głazowej itd. od dawna prosperuje drobna przedsiębiorczość niemająca nic wspólnego z ogrodnictwem, które od lat 90. ubiegłego stulecia bardzo dobrze prosperowało na tych terenach. Po latach 90 nadal powstawały drobne zakłady (np. lakiernia lub Alchelm na ulicy Głazowej) bądź większe zakłady, np.: Galmar na ulicy Kobylińskiej lub duży sklep na rogu ulicy Głazowej i Przełęcz. Dodatkowo pomiędzy ulicami Niziną a podmokłą około 15 lat temu developer postawił cztery rozległe bloki, natomiast na sąsiednich ulicach powstały bliźniaki lub szeregowce (np.: na ulicy Podmokłej) czy budownictwo typu rezydencjalnego na rogu ulicy Nizinnej i Kobylińskiej. Niepokoi mnie fakt powstania planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na dosyć duże ograniczenia w dysponowaniu gruntem. Od ponad 50 lat mieszkam na posesji przy ulicy Nizinnej 22 w Poznaniu. Po zmarłych rodzicach wraz z bratem odziedziczyliśmy tę nieruchomość, która od dwóch lat z uwagi na sprawy spadkowe

przeznaczona jest na sprzedaż. Jest to duża działka (2.731 m^2) z domem, którą dotychczas można było zagospodarowywać w dowolny sposób (wcześniej było tu ogrodnictwo prowadzone przez naszych rodziców). Niestety ze względu na Państwa plany ograniczenia zagospodarowania na tych terenach gruntów pod zabudowę jednorodzinną straciłam potencjalnych klientów i w dodatku plany te zaniżają wartość naszej działki. Z uwagi na dogodne położenie gruntów w tej części miasta, np.: bliskość do centrum miasta i dobrą lokalizację (w pobliżu znajduje się autostrada A2, centra handlowe np.: w Luboniu lub Komornikach) większe zainteresowanie gruntami w obrębie ulicy Czechosłowackiej a Przełęcz jest ze strony przedsiębiorców niż ze strony osób chcących samodzielnie postawić dom, z uwagi na to, że ludzie chcący zamieszkać w domku z ogródkiem wybierają mniejsze działki i chętniej korzystają z usług developerów budujących małe nowoczesniejsze osiedla niż zagospodarować działkę bądź jej część w „starszej” części miasta. W związku z i tak trudną sytuacją na rynku nieruchomości proszę jeszcze raz przemyśleć plany, nie sugerować się wyłącznie zabudową jednorodzinną, która na tym terenie już powstała, lecz dać szansę drobnej przedsiębiorczości, która również wpisała się w krajobraz Świerczewa.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Głównym celem projektu mpzp było zachowanie dominującej na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to zachowanie wiodącego kierunku przeznaczenia w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, którego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać. Nieprawdą jest, że działkę dotychczas zagospodarować można było w dowolny sposób. O możliwościach zabudowy i zagospodarowania działki, w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego, decydują warunki zabudowy, o które wnioskodawca nie wystąpił. Dodatkowo na wskazanym obszarze projekt planu dopuszcza zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym, jak i bliźniaczym, co w przypadku przedmiotowej działki daje możliwość wydzielenia od 6 do 7 działek budowlanych. Zapisy projektu nie zaniżają wartości nieruchomości, a raczej ją zwiększają w stosunku do obecnego sposobu jej zagospodarowania.

5. Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna

- 1) Treść uwagi: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo - część A” w Poznaniu nie spełnia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (dz. U. z 2015 r., poz. 1777). W myśl przepisu

art. 15 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 4 ww. ustawy, sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem następuje na początku procedury planistycznej. W związku z tym, że nie miałam możliwości zapoznania się z uzasadnieniem do ww. planu (nie przedstawiono go w formie elektronicznej na stronie Miejskiej Pracowni) uważam, że nie został w pełni zgodnie z ww. ustawą zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad tym planem.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustawa o rewitalizacji zmieniająca ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym weszła w życie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – część A”, w związku z czym projekt planu został wyłożony w myśl ustawy sprzed nowelizacji, czyli bez udostępnionego uzasadnienia do uchwały. Dodatkowo udział społeczny zapewniony został poprzez dwukrotnie zorganizowane konsultacje społeczne, dwukrotnie przeprowadzone dyskusje publiczne oraz upublicznienie projektu mpzp w siedzibie MPU, a także na stronie internetowej. W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

- 2) Treść uwagi: Ustaleniami ww. projektu planu wprowadza się iluzoryczne ustalenia dotyczące ochrony „historycznego układu urbanistycznego”, nie chroniąc jednocześnie terenu zieleni stanowiącego element ładu przestrzennego tego terenu - dawny teren zieleni miejskiej (park zakładany przez mieszkańców między innymi ul. Grabowej tuż po II wojnie) i projektuje na jego terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren 6MW, 5MW), w żaden sposób ustaleniami nienawiązującą do istniejących w sąsiedztwie podziałów geodezyjnych i ingerującą agresywnie w istniejący łąd przestrzenny, jak również znacząco odbiegającą od gabarytów sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej i tym samym nienawiązującą w żaden sposób do „historycznego układu urbanistycznego” tego terenu, jak go nazwano w ww. projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wydane w trakcie trwania procedury planistycznej warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Dodatkowo na terenie 5MW został wyodrębniony teren sportu i rekreacji (US) o powierzchni ponad 4000 m², o który wnioskowała Rada Osiedla Świerczewo.

- 3) Treść uwagi: Uważam, że wprowadzenie na teren typowej zabudowy niskiej charakteryzującej się przede wszystkim budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i willami miejskimi (powyżej 2 mieszkań), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, ingerującej w zasadniczy sposób w istniejący układ przestrzenny, bezwzględnie

narusza istniejący na tym terenie ład przestrzenny i generuje bardzo duże uciążliwości, np. poprzez znacznie zwiększony ruch samochodów i parkowanie ich na ulicach, np. ul. Grabowej. Ustalenia dotyczące zabudowy MW w ww. projekcie planu nie odpowiadają ustaleniom zawartym w części „Kierunki” obowiązującego „Studium” dla miasta Poznania. W pkt 2.3.9 dopuszczono możliwość niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej. Ponieważ podstawowym przeznaczeniem tego terenu zgodnie z obowiązującym Studium jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zgodnie ze Studium można było dopuścić na tym terenie niewielką enklawę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale to, co zaproponowano w projekcie ww. planu, nie jest niewielką enklawą i zajmuje znacznie większy teren od przewidzianego ustaleniami Studium. Wprowadzając zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinno się również nawiązać do niej przynajmniej gabarytami budynków, tak żeby nie stwarzać dysonansu w przestrzeni, czego przykładem są parametry ustalone np. dla zabudowy 7MW i zabudowy 6MW, a i wizerunku okolicy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wydane w trakcie trwania procedury planistycznej warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Dodatkowo na terenie 5MW został wyodrębniony teren sportu i rekreacji (US) o powierzchni ponad 4000 m², o który wnioskowała Rada Osiedla Świerczewo. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają istniejące zagospodarowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w kwartale zabudowy pomiędzy ul. Czeremchową – Grabową – Świerkową – Czechosłowacką. Ww. ustalenia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, które dopuszcza: ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium (tom Kierunki, rozdział 2.3.9 ust. 1).

- 4) Treść uwagi: Uważam, że w ustaleniach ww. projektu planu powinny być wprowadzone ustalenia (oprócz zachowania dotychczasowej funkcji willi miejskiej, jakiej przykładem jest budynek przy ul. Grabowej nr 3 i wiele innych budynków istniejących na terenie objętym ww. planem) możliwości dopuszczenia rozbiórki istniejącego budynku i budowy nowej willi miejskiej o architekturze odmiennej od istniejącej z zachowaniem jej dotychczasowej funkcji oraz możliwości rozbudowy, odbudowy istniejącej willi miejskiej (np. w przypadku katastrofy budowlanej),

zachowując jej istniejącą funkcję oraz zmiany jej sposobu użytkowania, np. części budynku na usługę nieuciążliwą, np. biuro, co również będzie zgodne z ustaleniami Studium (jako funkcji uzupełniającej zabudowę mieszkaniową), zawartymi w kierunkach przeznaczenia i parametrach zabudowy (tabele).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza zachowanie oraz przebudowę budynków o odmiennej funkcji w stosunku do przeznaczenia terenu. Ponadto na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w planie. W związku z nadrzędnym celem ochrony zrealizowanego układu urbanistycznego, w którym dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewidziano możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

- 5) Treść uwagi: Uważam, że w przypadku działek, na których istnieje budynek wielomieszkaniowy typu willa miejska, powinno ustalić się możliwość wybudowania większej liczby budynków garażowych, ponieważ ustalona np. dla terenu 8MN lokalizacja tylko jednego garażu na jednej działce o maksymalnej powierzchni 50 m² nie zapewni miejsc garażowych dla wszystkich mieszkań w takich budynkach, dotyczy to np. budynku przy ul. Grabowej nr 3, który posiada 4 mieszkania.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dla przedmiotowego terenu dopuszcza lokalizację przy granicy działki budowlanej jednego garażu albo budynku gospodarczego, zblokowanego z istniejącym lub projektowanym garażem bądź budynkiem gospodarczym na sąsiedniej działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m². Nie wprowadza ograniczeń co do liczby stanowisk w garażu. Wprowadzenie ograniczenia powierzchniowego ma na celu zapobieganie tworzeniu przypadkowej indywidualnej zabudowy w głębi działek, których dominującą powierzchnię stanowić powinna zieleń przydomowa. W przypadku przedmiotowej działki, na której zlokalizowane są cztery mieszkania, to właśnie przestrzeń codziennej indywidualnej rekreacji i odpoczynku jest istotna. Dopuszczenie nieograniczonej liczby garaży na terenie mieszkaniowym jednorodzinnym jest zaprzeczeniem zasad kształtowania ładu przestrzennego. Zapewnienie miejsc postojowych może również odbywać się na terenie otwartym, niekoniecznie w budynku.

- 6) Treść uwagi: Proszę również o umożliwienie podziału działek na terenie 8MN na działki o mniejszych powierzchniach i o mniejszej szerokości frontu działki. Dotyczy to działki przy ul. Grabowej nr 3 i możliwości podziału jej np. na dwie działki, na co

nie pozwalają ustalenia ww. projektu planu. Taki istniejący podział znajduje się np. przy ul. Grabowej nr 6 i nr 6a, gdzie działkę o takich samych parametrach jak działka przy ul. Grabowej nr 3 podzielono na połowę. Podział taki jest związany z większą ilością współwłaścicieli nieruchomości przy ul. Grabowej nr 3.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zmiana zapisów dotyczących podziału nieruchomości jest nieuzasadniona w przypadku, gdy na przedmiotowym terenie ustalono lokalizację zabudowy w układzie wolno stojącym. Ponadto w przypadku 4 lokali i tak nie będzie możliwości wydzielania czterech niezależnych działek. W tym konkretnym przypadku mamy do czynienia ze współudziałem w gruncie i budynku lub, jeżeli to możliwe, z wyodrębnionymi lokalami.

- 7) Treść uwagi: Uważam, że na terenie ustalonym w projekcie ww. planu powinna być zachowana istniejąca funkcja ogrodów działkowych lub ustalona funkcja zieleni, ponieważ istniejąca na tym terenie zieleń stanowiła do tej pory np. barierę akustyczną od terenów Tk. Ustalona dla tego terenu funkcja usług wygeneruje dodatkowe obciążenia dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Umożliwienie na tym terenie zabudowy wyższej niż ustalona na terenie MN, tj. do 12,00 m i 3 kondygnacje, narusza istniejący na tym terenie i w sąsiedztwie ład przestrzenny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ogrody działkowe zlokalizowane przy ul. Południowej oraz po północnej stronie torów kolejowych, w związku z planowanym przebiegiem III ramy komunikacyjnej, nie zostały wpisane w Studium do zachowania. Ponadto właściciele działek, w tym PKP, wnioskowali o przeznaczenie ww. terenu pod zabudowę.

- 8) Treść uwagi: Proszę o ustalenie dla terenów U/P zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zakaz lokalizowania na tych terenach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zasady ochrony środowiska zostały wpisane w § 5 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto ze względu na położenie obszarów U/P w rejonie terenów kolejowych i projektowanej III ramy komunikacyjnej nie został wpisany zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska uciążliwości powodowane przez inwestycje powinny się zawierać w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

- 9) Treść uwagi: Proszę o nieustalanie wymiarowych ograniczeń dotyczących przekroczenia linii zabudowy przez pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych z uwagi na ich parametry wymagane przepisami odrębnymi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego po uchwaleniu i publikacji staje się aktem prawa miejscowego. Na jego podstawie wydawane są pozwolenia na budowę, dla których zastosowanie mają również przepisy odrębne. Wprowadzone ograniczenie dotyczy katalogu elementów po uwzględnieniu ich funkcjonalności i możliwości lokalizacji również w kontekście odległości budynków od granicy działki. Zaproponowany wymiar jest wystarczający dla lokalizacji pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych. Umożliwia on ich realizację nawet łącznie z elementami konstrukcji, barierek i poręczy.

- 10) Treść uwagi: Proszę o ustalenie możliwości lokalizacji szyldów w układzie wolno stojącym na terenie działki. Nie zawsze możliwe jest usytuowanie szyldu na elewacji budynku na wysokości parteru budynku.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na konieczność ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lokalizację szyldów dopuszczono jedynie na elewacjach budynków.

6. Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna.

- 1) Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi. Jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Grabowej 3 wnoszę o utrzymanie dotychczasowej funkcji dla budynku, w którym znajdują się 4 mieszkania. W planie przewidziano zabudowę jednorodzinną, co ABSOLUTNIE nie jest zgodne ze stanem faktycznym. Budynek budowany w latach 30. przewidywał mieszkania na wynajem, nigdy nie posiadał i nie posiada funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. Planowany zapis (zabudowa jednorodzinna) spowoduje spadek wartości nieruchomości, a w przypadku katastrofy nie będzie można go odtworzyć, tylko w to miejsce wybudować dom, jednorodzinny. Budynek posiada 4 mieszkania, a zgodnie z koncepcją omawianego planu tylko dwa.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza zachowanie oraz przebudowę budynków o odmiennej funkcji w stosunku do przeznaczenia terenu. Ponadto na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych

wielorodzinnych, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w planie. W związku z nadrzędnym celem ochrony zrealizowanego układu urbanistycznego, w którym dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewidziano możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

- 2) Treść uwagi: Natomiast w kwestii garaży, zapis MN powoduje możliwość budowy tylko jednego garażu, a każdy ze współwłaścicieli chciałby mieć możliwość budowy garażu w tylnej części działki. Reasumując, informuję, że budynki istniejące od wielu lat, zapisane w planie jako (MN 8), posiadają przeważnie 4 bądź więcej mieszkań, budowane były w latach 30. NIE jako domy jednorodzinne, ale domy z mieszkaniami na wynajem, czyli ewidentnie wielorodzinne. Ponadto są to proste domy bez walorów i wartości historycznych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dla przedmiotowego terenu dopuszcza lokalizację przy granicy działki budowlanej jednego garażu albo budynku gospodarczego, zblokowanego z istniejącym lub projektowanym garażem bądź budynkiem gospodarczym na sąsiedniej działce budowlanej, o powierzchni nie większej niż 50 m². Nie wprowadza ograniczeń co do liczby stanowisk w garażu. Wprowadzenie ograniczenia powierzchniowego ma na celu zapobieganie tworzeniu przypadkowej indywidualnej zabudowy w głębi działek, których dominującą powierzchnię stanowić powinna zieleń przydomowa. W przypadku przedmiotowej działki, na której zlokalizowane są cztery mieszkania, to właśnie przestrzeń codziennej indywidualnej rekreacji i odpoczynku jest istotna. Dopuszczenie nieograniczonej liczby garaży na terenie mieszkaniowym jednorodzinnym jest zaprzeczeniem zasad kształtowania ładu przestrzennego. Zapewnienie miejsc postojowych może również odbywać się na terenie otwartym, niekoniecznie w budynku.

- 3) Treść uwagi: Wnoszę o utrzymanie dotychczasowej funkcji budynków oraz otaczającego ich terenu. Jeżeli na obszarze istnieje od lat zabudowa wielorodzinna, to jak można przypisać temu terenowi zabudowę jednorodzinną?

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza zachowanie oraz przebudowę budynków o odmiennej funkcji w stosunku do przeznaczenia terenu. Ponadto na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w planie. W związku z nadrzędnym celem ochrony zrealizowanego układu urbanistycznego, w którym dominuje

funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewidziano możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

7. Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna.

- 1) Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi. Jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Grabowej 3m 3 wnoszę o utrzymanie dotychczasowej funkcji dla budynku, w którym znajdują się 4 mieszkania. W planie przewidziano zabudowę jednorodzinna, co nie jest zgodne ze stanem faktycznym. Budynek budowany w latach 30. przewidywał mieszkania na wynajem, nigdy nie posiadał i nie posiada funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. Planowany zapis (zabudowa jednorodzinna) spowoduje spadek wartości nieruchomości, a w przypadku katastrofy nie będzie można go odtworzyć, tylko w to miejsce wybudować dom jednorodzinny. Budynek posiada 4 mieszkania, a zgodnie z koncepcją planu tylko dwa.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza zachowanie oraz przebudowę budynków o odmiennej funkcji w stosunku do przeznaczenia terenu. Ponadto na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w planie. W związku z nadrzędnym celem ochrony zrealizowanego układu urbanistycznego, w którym dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewidziano możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

- 2) Treść uwagi: Co do garaży, to zapis MN powoduje możliwość budowy tylko jednego garażu, a każdy ze współwłaścicieli chciałby mieć możliwość budowy garażu w tylnej części działki. Budynki istniejące zapisane w planie jako (MN 8) posiadają przeważnie 4 bądź więcej mieszkań, budowane w latach 30. nie jako domy jednorodzinne ale domy z mieszkaniami na wynajem (wielorodzinne), są to proste domy bez walorów historycznych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dla przedmiotowego terenu dopuszcza lokalizację przy granicy działki budowlanej jednego garażu albo budynku gospodarczego, zblokowanego z istniejącym lub projektowanym garażem bądź budynkiem gospodarczym na sąsiedniej działce budowlanej, o powierzchni nie większej niż 50 m². Nie wprowadza ograniczeń co do liczby stanowisk w garażu. Wprowadzenie ograniczenia powierzchniowego ma na celu zapobieganie tworzeniu przypadkowej indywidualnej zabudowy w głębi działek, których

dominującą powierzchnię stanowić powinna zieleń przydomowa. W przypadku przedmiotowej działki, na której zlokalizowane są cztery mieszkania, to właśnie przestrzeń codziennej indywidualnej rekreacji i odpoczynku jest istotna. Dopuszczenie nieograniczonej liczby garaży na terenie mieszkaniowym jednorodzinnym jest zaprzeczeniem zasad kształtowania ładu przestrzennego. Zapewnienie miejsc postojowych może również odbywać się na terenie otwartym, niekoniecznie w budynku.

- 3) Treść uwagi: Wnoszę o utrzymanie dotychczasowej funkcji budynków, a co za tym idzie terenu. Jeżeli na terenie już istnieje zabudowa wielorodzinna, to jak można przypisać terenowi zabudowę jednorodzinną?

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza zachowanie oraz przebudowę budynków o odmiennej funkcji w stosunku do przeznaczenia terenu. Ponadto na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w planie. W związku z nadrzędnym celem ochrony zrealizowanego układu urbanistycznego, w którym dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewidziano możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/377/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 5 kwietnia 2016r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić 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