



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 25 lipca 2016 r.

Poz. 4822

### UCHWAŁA NR XXXIII/520/VII/2016 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 12 lipca 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu.**

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

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania" (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 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 20° do 45°;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 30%;
- 6) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienia o wysokości powyżej 2,0 m.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 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, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN i 37MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U;
- 4) teren zabudowy usługowej – sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
- 5) tereny zabudowy usługowej – oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UO i 2UO;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U i 2MW/U;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) teren zabudowy usługowej – sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-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, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs, 8KD-Dxs i KD-Dx;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs, 14KDWxs, 15KDWxs, 16KDWxs, 17KDWxs i 18KDWxs;
- 12) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E i 5E;
- 13) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1K i 2K.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów,
  - b) zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy,
  - c) cofnięcia nie więcej niż 30% długości elewacji budynku w przypadku obowiązującej linii zabudowy,
  - d) wycofania budynku względem jednej obowiązującej linii zabudowy w przypadku wyznaczenia na działce budowlanej więcej niż jednej obowiązującej linii zabudowy;

- 2) dopuszczenie zachowania i przebudowy budynków o funkcji innej niż przeznaczenie terenu, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w planie;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 4 lit. j,
  - b) urządzeń emitujących reklamy wizualne, w szczególności ekranów plazmowych lub typu LED,
  - c) szyldów wolno stojących,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji zbiorowej, kiosków ulicznych i kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej – na terenach dróg publicznych i terenach dróg wewnętrznych,
  - e) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - f) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z dopuszczeniem zachowania istniejących ogrodzeń pełnych wzdłuż terenu 6KD-D i fragmentu ulicy Miastkowskiej, znajdującej się poza granicami planu,
  - g) ogrodzeń na terenach ZP i ZL;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
- a) obiektów małej architektury,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e,
  - e) kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej,
  - f) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,8 m, z uwzględnieniem lit. g-h,
  - g) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 6 m – w przypadku ogrodzeń boisk i kortów tenisowych,
  - h) ogrodzeń na terenach dróg publicznych i terenach dróg wewnętrznych, służących zapewnieniu bezpieczeństwa, wykonanych, jako ażurowe, o wysokości dostosowanej do wymagań wynikających z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa,
  - i) tablic informacyjnych,
  - j) urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b:
    - w wiatkach przystankowych,
    - na terenach dróg publicznych i terenach dróg wewnętrznych jako wolno stojących, o wysokości urządzenia reklamowego nie większej niż 1,8 m i szerokości urządzenia reklamowego nie większej niż 1,2 m oraz o powierzchni jednego urządzenia reklamowego nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, lub w formie słupa ogłoszeniowego o przekroju kołowym i powierzchni podstawy nie większej niż 1,20 m<sup>2</sup> oraz wysokości nie większej niż 2,50 m,
  - k) szyldów na elewacjach budynków:
    - równoległe do elewacji, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
    - prostopadłe do elewacji, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup> i długości wraz z elementami mocującymi nie większej niż 1 m.
- § 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 2) ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 15 pkt 3 lit. b;
- 3) 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;
- 4) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 7) na terenach 1MW/U, 2MW/U, 19MN, 20MN, 21MN, 28MN, 29MN, 36MN, KD-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, 16KD-D, 7KD-Dxs, KD-Dx, 10KDWxs i 14KDWxs odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 37MN, MN/U, U, UK, UO, 15KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 5KD-Dxs, E i K odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 9) na terenach ZP, ZL, US, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 6KD-Dxs, 8KD-Dxs, 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs, 15KDWxs, 16KDWxs, 17KDWxs i 18KDWxs zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 12) 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 MN/U i MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - dla terenów UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) w przypadku lokalizacji na terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 2U, 3U lub UK obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali, nakaz zapewnienia w granicach działki 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) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - e) dopuszczenie stosowania organizacyjnych oraz technicznych rozwiązań przeciwhałasowych na terenach dróg.

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

- 1) zachowanie zabytkowej kapliczki z figurką „Chrystusa Frasobliwego”, wpisanej do rejestru zabytków decyzją z dnia 2.08.1995 r. pod nr B 146;
- 2) ochronę układu ruralistycznego, wskazanego na rysunku planu, poprzez lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) ochronę obszaru cennego kulturowo dawnej wsi Ławica, wskazanego na rysunku planu, poprzez lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz pozostałe ustalenia planu;
- 4) ochronę budynków chronionych planem, w tym dawnych zagród bamberskich, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie dotychczasowej bryły budynku, kąta nachylenia połaci dachowych, artykulacji elewacji.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie strefy bezpiecznej eksploatacji nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu oraz w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym:
  - a) wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych, wraz z umieszczanymi na nich urządzeniami, w tym także zlokalizowanych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie może być większa niż 136 m n.p.m.,
  - b) wysokość obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten, nie może być większa niż 126 m n.p.m.;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu pasa ochronnego linii łączności teleradiowej, wskazanego na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu odpowiedniej odległości zabudowy od granicy lasu;
- 6) zakaz lokalizacji budynków na terenach ZP i ZL oraz na terenach dróg publicznych i terenach dróg wewnętrznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach poszczególnych terenów dróg publicznych, terenów dróg wewnętrznych, terenu zieleni urządzonej oraz w strefie osiedlowej przestrzeni publicznej, wskazanej na rysunku planu.

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na drogach publicznych oraz na drogach wewnętrznych;
- 3) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,
  - b) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego, z uwzględnieniem pkt 7,

- c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, szkolnictwa wyższego lub placówek opiekuńczo-wychowawczych: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - h) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - j) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - k) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - l) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-k: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 15 stanowisk postojowych,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, szkolnictwa wyższego lub placówek opiekuńczo-wychowawczych: 20 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
  - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
  - h) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 5 stanowisk postojowych,
  - i) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-h: 15 stanowisk postojowych;
- 7) dla terenów MN, w przypadku wydzielenia drugiego lokalu mieszkalnego w budynku w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, dopuszcza się lokalizację dodatkowego stanowiska postojowego, o którym mowa w pkt 5 lit. b, na przyległych terenach dróg wewnętrznych;
- 8) dla obsługi zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5-6.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) na terenach 13KD-D, 16KD-D i 4KD-L zachowanie istniejącego kolektora deszczowego;
- 3) w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na terenach U, MW/U, UO oraz UK:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%,
- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%,
- c) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,3,
- d) wysokość nie większą niż 3,6 m,
- e) dachy o dowolnej geometrii,
- f) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>,
- g) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, 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, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN i 37MN, ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku gospodarczego lub garażu, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych, jako:
  - a) wolno stojących na terenach 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 17MN, 30MN, 31MN, 32MN i 37MN z dopuszczeniem zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) wolno stojących lub bliźniaczych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 9MN, 15MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN i 35MN,
  - c) wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych na terenach 5MN, 6MN, 16MN i 18MN,
  - d) szeregowych na terenach 19MN, 20MN, 21MN, 25MN, 29MN, 33MN, 34MN i 36MN;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 35% - dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 40% - dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 50% - dla zabudowy szeregowej;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub garażu nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) 50% - dla zabudowy wolno stojącej, przy czym na terenach 31MN i 32MN co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka,
  - b) 40% - dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 30% - dla zabudowy szeregowej;
- 6) zagospodarowanie zielenią wysoką strefy zadrzewień, wskazanej na rysunku planu;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) nie mniejszą niż 0,15 i nie większą niż 0,7 – dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,8 – dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) nie mniejszą niż 0,25 i nie większą niż 1,0 – dla zabudowy szeregowej;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 13, nie większą niż:

- a) w przypadku dachu płaskiego – 8,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- b) w przypadku dachu stromego:
  - na terenach 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN – 9,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - na terenach 1MN, 2MN, 5MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN i 37MN – 10,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 5,5 m;
- 10) dachy płaskie lub strome, z zastrzeżeniem pkt 11-13;
- 11) na terenach 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, w obszarze cennym kulturowo dawnej wsi Ławica, wskazanym na rysunku planu, dachy strome: naczółkowe, dwuspadowe lub czterospadowe, o głównej kalenicy równoległej do frontowej granicy działki budowlanej, przy czym:
  - a) poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu,
  - b) poziom okapu głównych połaci dachowych nie może być wyższy niż 4,0 m od poziomu terenu,
  - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być mniejszy niż 35°;
- 12) na terenach 23MN, 31MN i 37MN dachy strome;
- 13) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej stosowanie jednakowej wysokości budynków oraz jednorodnej geometrii dachów;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy, nie mniejszą niż:
  - a) 500 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 30MN, 35MN i 37MN,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą na terenach 31MN i 32MN,
  - c) 300 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą,
  - d) 150 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową;
- 15) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdy, z zastrzeżeniem § 20 pkt 3 lit. d);
- 16) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5 lit. b.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U, ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego, usytuowanego jako wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się usytuowanie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej dodatkowo jednego budynku garażowego albo gospodarczego, albo garażowo-gospodarczego;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 300 m<sup>2</sup> w jednym budynku;
- 5) na terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego;



- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
- a) 60% na terenach 1MN/U i 2MN/U,
  - b) 40% na terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U;
- 7) powierzchnię zabudowy budynku garażowego albo gospodarczego, albo garażowo-gospodarczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 20% na terenach 1MN/U i 2MN/U,
  - b) 45% na terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U;
- 9) intensywność zabudowy:
- a) nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,2 – dla terenów 1MN/U i 2MN/U,
  - b) nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,8 – dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U;
- 10) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 10,5 m i dwie kondygnacje nadziemne, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego nie większą niż 7,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących budynków o większej wysokości,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 5,5 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) dachy płaskie lub strome;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, dojeżdża i dojazdu, z zastrzeżeniem § 20 pkt 3 lit. d;
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5-6 i pkt 8.
- § 13.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U ustala się:
- 1) lokalizację budynków usługowych lub biurowych, przy czym dopuszcza się:
    - a) na terenach 2U i 3U lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego,
    - b) na działce budowlanej lokalizację jednego lokalu mieszkalnego, usytuowanego w budynku usługowym lub biurowym powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, o powierzchni użytkowej tego lokalu nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynku, w którym ten lokal jest usytuowany, oraz nie większej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizację garaży podziemnych jednokondygnacyjnych i wielokondygnacyjnych,
    - d) lokalizację stacji transformatorowych, z uwzględnieniem § 10 pkt 3;
  - 2) zakaz lokalizacji:
    - a) na terenie 1U zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali,
    - b) na terenie 1U miejsc rozładunku i załadunku towarów od strony terenu 1MN,
    - c) na terenach 2U i 3U stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych oraz lakierni;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
    - a) 50% dla terenu 1U,
    - b) 40% dla terenów 2U i 3U;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) nie mniejszą niż 0,25 i nie większą niż 1,0 dla terenu 1U,
  - b) nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,2 dla terenów 2U i 3U;
- 6) wysokość budynków:
  - a) na terenie 1U nie większą niż 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) na terenach 2U i 3U nie większą niż 10,0 m;
  - c) w przypadku lokalizacji na terenie 1U stacji paliw - nie większą niż 8,0 m;
- 7) dachy płaskie lub strome;
- 8) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 300 m<sup>2</sup> w jednym budynku;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu:
  - a) na terenie 1U nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2U nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 3U nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do terenów dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) zakaz dostępu dla samochodów z terenu 1U do ul. Bukowskiej, zlokalizowanej poza planem;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5-6 i pkt 8.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów kultu religijnego, w tym kościoła, z dopuszczeniem lokalizacji związanych z nimi budynków mieszczących lokale mieszkalne, katechetyczne i biurowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dominanty w formie wieży, wolno stojącej lub dobudowanej do budynku kościoła,
  - b) obiektów zamieszkania zbiorowego, budynków gospodarczych i garaży, związanych z podstawową funkcją tego terenu,
  - c) stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub dobudowanych do tych budynków, z uwzględnieniem § 10 pkt 3;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,5;
- 6) wysokość:
  - a) budynku kościoła – nie większą niż 12 m, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) dominanty, o której mowa w pkt 2 lit. a – nie większą niż 18 m,
  - c) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m i jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) budynków innych niż wymienione w lit. a, b, c – nie większą niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) lokalizację głównego wejścia do kościoła od strony terenu 6KD-D;

- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 8000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5-6 i pkt 8.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UO i 2UO ustala się:

- 1) lokalizację usług oświaty oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług kultury,
  - b) budynków gospodarczych i garaży, związanych z podstawową funkcją tego terenu,
  - c) stacji transformatorowych wolno stojących, z uwzględnieniem § 10 pkt 3;
- 3) dla terenu 1UO ochronę:
  - a) układu przestrzennego zabudowy dawnego zespołu folwarczno-parkowego,
  - b) drzew zespołu folwarczno-parkowego;
- 4) powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu 1UO – nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu 2UO – nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu 1UO – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, musi stanowić zieleń wysoka,
  - b) dla terenu 2UO – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) nie mniejszą niż 0,05 i nie większą niż 0,2 dla terenu 1UO,
  - b) nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,8 dla terenu 2UO;
- 7) wysokość:
  - a) budynków na terenie 1UO – nie większą niż 7 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budynków na terenie 2UO – nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy:
  - a) dla terenu 1UO – nie mniejszą niż 8000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2UO – nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną, z zastrzeżeniem § 20 pkt 3 lit. d;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5-6 i pkt 8.

**§ 16.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U i 2MW/U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

- 2) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 200 m<sup>2</sup> w jednym budynku;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojącego obiektu usługowego, w tym handlowego;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych jednokondygnacyjnych i wielokondygnacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub dobudowanych do tych budynków, z uwzględnieniem § 10 pkt 3;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,9 i nie większą niż 1,35;
- 10) wysokość budynków od 9,0 m do 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 11) dachy płaskie;
- 12) jednolitą geometrię dachu dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 13) jednolity charakter budynków w zakresie zastosowania doboru detali architektonicznych oraz kolorystyki;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 15) dostęp do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 20 pkt 3 lit. d;
- 16) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt 5-6 i pkt 8.

**§ 17.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 3) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych ograniczony do pojazdów obsługi technicznej.

**§ 18.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) powierzchnię nowych działek nie mniejszą niż 13 000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów przeznaczonych dla ruchu pieszego lub rowerowego,
  - b) dróg technicznych dla służb leśnych,
  - c) urządzeń melioracji wodnych;

- 5) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych ograniczony do pojazdów obsługi technicznej.

**§ 19.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US 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) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,03 i nie większą niż 0,4;
- 7) wysokość budynków nie większą niż 9,0 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 10) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- 11) lokalizację na działce budowlanej stanowisk postojowych zgodnie z § 9 pkt 5-6 i pkt 8.

§ 20. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-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, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs, 8KD-Dxs i KD-Dx, ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych:
  - a) na terenie KD-Z – drogę klasy zbiorczej,
  - b) na terenach KD-L – drogi klasy lokalnej,
  - c) na terenach KD-D, KD-Dxs, KD-Dx – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie KD-Z:
  - a) lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników, z uwzględnieniem lit. c,
  - b) lokalizację zatok autobusowych w rejonie przystanków,
  - c) uwzględnienie rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy, w tym dopuszczenie, w miejscach ograniczeń, zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową,
  - d) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenu KD-Z dla działek narożnych;
- 4) na terenach KD-L:
  - a) lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników,
  - b) na terenach 1KD-L, 2KD-L i 4KD-L uwzględnienie rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy,
  - c) na terenie 2KD-L lokalizację zatoki autobusowej w rejonie przystanku oraz przystosowanie terenu do prowadzenia komunikacji autobusowej,
  - d) na terenie 7KD-L lokalizację szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu;
- 5) 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, 14KD-D, 15KD-D:
  - a) lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników, z dopuszczeniem zamiany ich na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
  - b) na terenach 1KD-D, 2KD-D i 14KD-D lokalizację szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu,
  - c) na terenie 5KD-D dopuszczenie wyłączenia ruchu samochodowego w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 6) na terenach 13KD-D i 16KD-D lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany ich na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 7) na terenach 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs i 8KD-Dxs:
  - a) lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik,
  - b) na terenie 2KD-Dxs lokalizację szpaleru drzew, wskazanego na rysunku planu;
- 8) na terenie KD-Dx lokalizację chodnika.

**§ 21.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs, 14KDWxs, 15KDWxs, 16KDWxs, 17KDWxs i 18KDWxs, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs, 14KDWxs, 15KDWxs, 16KDWxs, 17KDWxs, 18KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) na terenach 5KDWxs, 6KDWxs lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

**§ 22.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E i 5E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,3;
- 5) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 23.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1K i 2K ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 3) 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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania  
(-) Grzegorz Ganowicz



## ZAŁĄCZNIK NR 1

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej" w Poznaniu



SKALA 1 : 2 000

0 125 250 500 Metry



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA  
(uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.)  
KIERUNKI

## OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

## TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

ZO - TERENY ZIELENI MIEJSCOWEJ, TERENY LEŚNE I DO ZALESZENIA, UŻYTKI ROLNE, NIEUŻYTKI,  
TERENY ZABUDOWANE, WODY POWIERZCHNIOWE

## TERENY O SPECYJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

TERENY DROG - UKŁAD PODSTAWOWY

KŁZ - DROGI ZBIORCZE

## TERENY PRZYZNACZONE POD ZABUDOWĘ

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ NISKIEJ

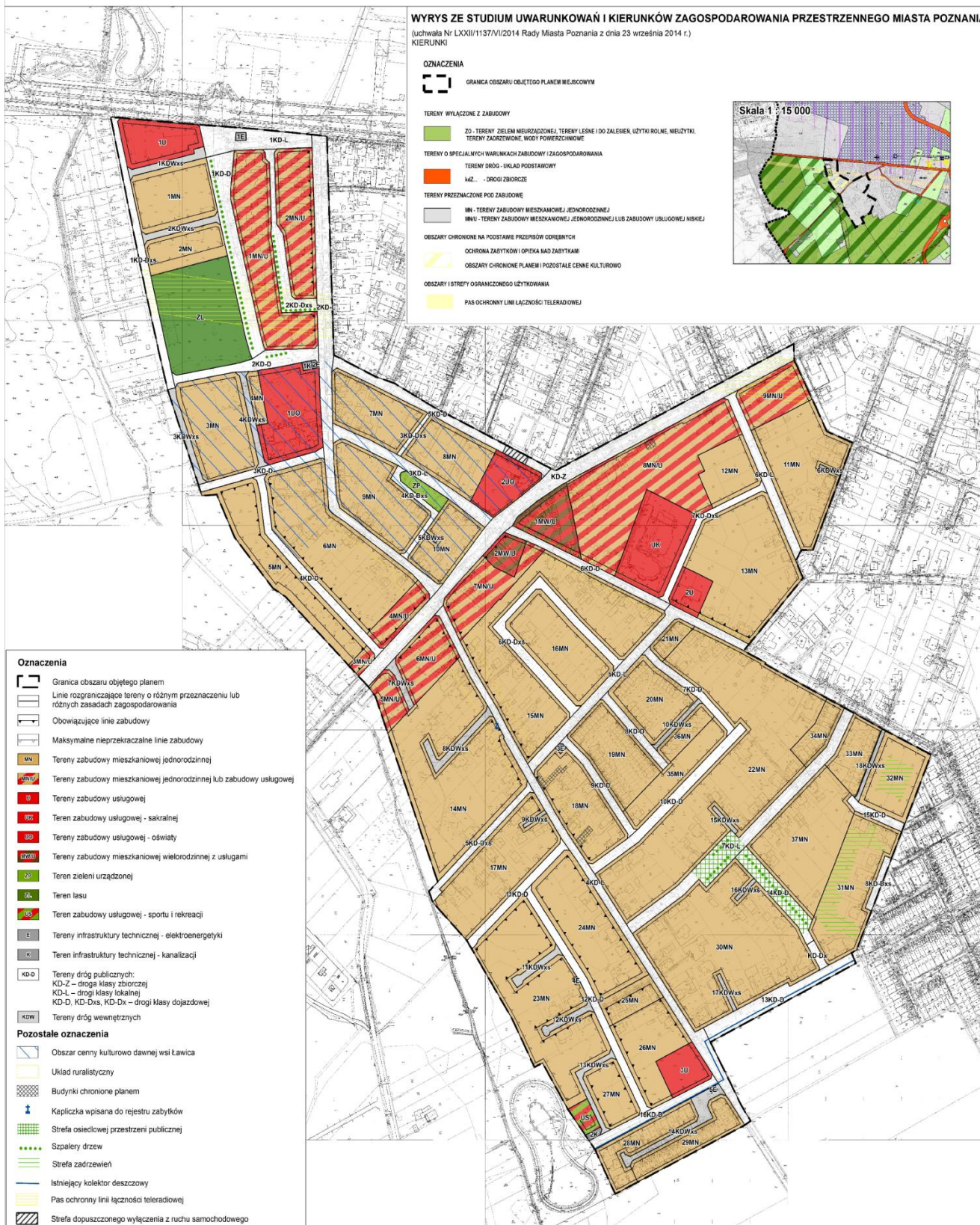
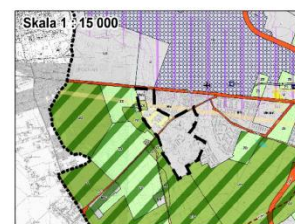
## OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW GOSPODARSTWA

OCHRONA ZABYTKÓW I OPEKA NAD ZABYTKAMI

OBSZARY CHRONIONE PLANEM I POZOSTAŁE CENNE KULTUROWO

## OBSZARY I STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

PAS OCHRONNY LINII ŁĄCZNOŚCI TELEADWISOWEJ



## Oznaczenia



Granicę obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub



różnych zasadach zagospodarowania



Obowiązuje linie zabudowy



Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej - sakralnej



Tereny zabudowy usługowej - oświaty



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami



Tereny zieleni urządzonej



Tereny lasu



Tereny zabudowy usługowej - sportu i rekreacji



Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki



Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji



Tereny dróg publicznych:



KD-Z - droga klasy zbiorczej



KD-L - drogi klasy lokalnej



KD-D, KD-Ds, KD-Dx - drogi klasy dojazdowej



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny dróg wewnętrznych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/520/VII/2016  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 12 lipca 2016r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu**

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

**§ 1**

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

1. **Treść uwagi:** Wnioskuje o zmianę parametrów zabudowy dla terenu 5MN/U – zwiększenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Proponuję ustalenie dla terenu 5MN/U parametrów, jakie są planowane dla terenów 1MN/U i 2MN/U, tj. w szczególności:

- powierzchni zabudowy działki do 60%,
- intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2,
- powierzchni biologicznie czynnej do 20%.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Parametry przyjęte w projekcie planu kontynuują ustalenia dotychczas obowiązującego planu. Różnica między terenami 1-2MN/U a pozostałymi terenami o takim przeznaczeniu wynika z ich specyficznego położenia – tereny 1-2 MN/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Bukowskiej – dwujezdniowej drogi wojewódzkiej, ponadto istniejące zagospodarowanie cechuje się intensywną zabudową. Natomiast objęty uwagą teren 5MN/U znajduje się w centralnej części osiedla Ławica, w bezpośrednim sąsiedztwie Strumienia Junikowskiego, co warunkuje konieczność ekstensyfikacji zabudowy.

2. **Treść uwagi:** Wnioskuje o ustalenie wysokości nowych budynków z dachem płaskim do 8,0 m i do dwóch kondygnacji nadziemnych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.



**Uzasadnienie:** Wysokość zabudowy przyjęta w projekcie planu kontynuuje ustalenia dotychczas obowiązującego planu, przy czym rozszerzono zapis o dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących budynków o większej wysokości.

**3. Treść uwagi:** Zwracam się również z prośbą o zdefiniowanie w planie budynku mieszkalno-usługowego albo określenie dla budynku mieszkalno-usługowego udziału usług w powierzchni całkowitej budynku (np. do 50%).

Uzasadnienie:

Południowa część działek nr 80/5 oraz nr 85/4 znajduje się w granicach mpzp dla obszaru części północnej „Południowo-Zachodniego Klina Zieleni” w Poznaniu – obszar B (uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/399N/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 roku, opublikowaną w Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 129, poz. 2366, z dnia 12 sierpnia 2008 r.) i jest przeznaczona pod tereny łąk, zieleni naturalnej i zalesień w klinie zieleni o symbolu Kz-RL. Tym samym tylko część północna działek, objęta projektem planu „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu, jest możliwa do zabudowy.

Wprowadzenie zapisów planu określających udział usług w powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego uporządkuje proces inwestycyjny zabudowy nieruchomości i pozwoli uniknąć problemów z różną interpretacją zapisów planu przez projektantów i organy administracji architektonicznej. Proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu celowo ustala na terenie objętym uwagą możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego, aby nie ograniczać wachlarza potencjalnych sposobów zagospodarowania terenu.

Ponadto, odnosząc się do uzasadnienia, należy wskazać, że dla południowej części działki nr 80/5 przystąpiono do sporządzenia nowego planu, który ma usankcjonować istniejącą zabudowę – tym samym nieaktualna staje się potrzeba intensyfikacji zabudowy na części działki objętej uwagą.

## § 2

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną reprezentowaną przez r. pr. Bartosza Stolaraka Kancelaria Adwokacka M. Krzyżowskiej, al. Niepodległości 31, 61-817 Poznań

**Treść uwagi:** Działając w imieniu osoby wnoszącej uwagę, w oparciu o załączone pełnomocnictwo, niniejszym na podstawie przepisu art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.

778) – wnoszę uwagi do projektu mpzp „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie przedmiotowego projektu.

Jednocześnie, na podstawie przepisu art. 19 ust. 1 ww. ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie mpzp „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu z uwzględnieniem poniższych uwag do projektu tego planu.

#### UZASADNIENIE

Uwagi dotyczące nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym 23/2, o pow. 0,1095 ha, położonej przy ulicy Perzyckiej (narożnik ul. Perłowskiej), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00039755/3.

W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 4”, przyjętego uchwałą Rady Miasta Poznania Nr VIII/62/VI/2011 z dnia 22 marca 2011 r. – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położonych przy ulicy Perzyckiej i narożniku ulicy Perłowskiej (oznaczonych symbolem 49MN), ustalono, iż szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż 11 metrów.

W pierwszej kolejności należy podkreślić w imieniu wnoszącego uwagi, iż obowiązujące aktualnie parametry wielkościowe dla nowych działek pod zabudowę bliźniaczą na tym terenie są w pełni wystarczające dla zapewnienia właściwej powierzchni takiej działki – a co za tym idzie jej pełnego i niezależnego wykorzystania przez potencjalnych użytkowników.

Jest rzeczą oczywistą, że szerokość frontu działki na poziomie 11 metrów zapewnia bowiem optymalne wykorzystanie takiej działki i co najważniejsze - jest całkowicie korelujące nie tylko z zabudową bliźniaczą istniejącą na terenie 22 MN, ale na obszarze całego terenu objętego przedmiotowym planem. Co nie ulega także wątpliwości, szeroki front w postaci 11 metrów gwarantuje swobodny wjazd na działkę i do budynku garażowego oraz nieskrępowane korzystanie przez użytkowników z działki.

Trzeba przy tym jeszcze raz podkreślić stanowczo, iż określenie w projekcie planu sztywnej powierzchni minimalnej dla nowych działek, tj. 300 m<sup>2</sup> przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą, w sposób zdecydowany odbiegać będzie od istniejącego porządku zabudowy, w którym większość działek, na których znajdują się zabudowania bliźniacze, ma poniżej 300 m<sup>2</sup>.

Ponadto określenie z góry minimalnej powierzchni działki budowlanej pod zabudowę bliźniaczą – bez ustalenia szerokości frontu takiej działki – jest wysoce ryzykowne z uwagi na

możliwość wydzielenia nowych działek, o co prawda odpowiedniej powierzchni, ale już z bardzo wąskim frontem działki, który w sposób znaczący będzie utrudniał korzystanie z takiej działki.

W obowiązujących przepisach prawnych nie ma w ogóle uregulowanych minimalnych powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Ustawodawca pozostawił to swobodzie organów planistycznych, które powinny przede wszystkim kierować się zasadą dobrosąsiedztwa i ładu przestrzennego. W niniejszej kwestii nie ulega wątpliwości, że dotychczasowe wymagalne parametry dla działek bliźniaczych są w pełni zgodne z zasadą dobrosąsiedztwa i istniejącą zabudową. Natomiast ustalenie minimalnej powierzchni na poziomie 300 m<sup>2</sup> naruszy ideę dobrosąsiedztwa i ładu przestrzennego, ponieważ odbiegać będzie od istniejącej powierzchni działek bliźniaczych na tym terenie. Zdaniem wnoszącego uwagi, w oparciu o dostępną literaturę i orzecznictwo sądowe, działki budowlane przeznaczone pod budownictwo bliźniacze powinny mieć powierzchnię od 250 czy 260 metrów kwadratowych.

Abstrahując już wyżej przedstawionych argumentów, należy zauważyć, iż zmiana parametrów dla nowo powstałych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą wiązać się będzie z koniecznością zapłaty przez miasto Poznań milionowych odszkodowań na podstawie art. 36 ust. 1 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oczywistym jest bowiem, że działki, które do czasu uchwalenia przedmiotowego planu kwalifikowały się do podziału i wyznaczenia z nich nowych działek pod zabudowę bliźniaczą, a z dniem uchwalenia planu „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” automatycznie taki podział nie będzie możliwy, a co za tym idzie wartość takich działek ulegnie znacznemu obniżeniu. Zgodnie z ww. przywołanymi przepisami do wyrównania tej straty zobowiązany będzie bezwzględnie Prezydent Miasta Poznania, co w sposób znaczący wpłynie na planowane wydatki budżetowe miasta.

W związku z powyższym, w imieniu składającego uwagę, wnoszę o zmianę powyższych parametrów ustalonych dla terenu, na którym położona jest działka nr 23/2 przy ulicy Perzyckiej, poprzez zrezygnowanie z określenia minimalnej powierzchni dla nowych działek budowlanych pod zabudowę bliźniaczą i pozostawienie obowiązującego ustalenia, że szerokość frontu działki budowlanej pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż 11 metrów, albo też określenie minimalnej powierzchni dla nowych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą na poziomie 250 m<sup>2</sup> lub 265 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę bliźniaczą ustalono powierzchnię nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup> w celu ograniczenia możliwości dogęszczania zabudowy na osiedlu Ławica.

### § 3

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

1. **Treść uwagi:** § 5 pkt 12 b – proszę o uwzględnienie w tym zapisie obszaru 1U.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ze względu na lokalizację terenu 1U przy dwujezdniowej drodze wojewódzkiej – ulicy Bukowskiej – w projekcie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji usługowych wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. **Treść uwagi:** § 9 pkt 5 b – proszę o zachowanie dotychczasowego parametru ilości miejsc postojowych przypadających na jeden budynek, czyli „na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Normatyw parkingowy przyjęto zgodnie z obowiązującą Polityką Parkingową.

3. **Treść uwagi:** § 11 pkt 1 – proszę o wykreślenie tego punktu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapis o lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce jednorodzinnej ma na celu zachowanie ładu przestrzennego.

4. **Treść uwagi:** § 11 pkt 11 – proszę o zapewnienie możliwości zastosowania dachu płaskiego oraz pozostawienia dotychczasowych parametrów budynków na terenie 3MN i 4MN zgodnie z obowiązującym mpzp dla tych terenów.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu ustalono wymóg stosowania dachów stromych ze względu na położenie terenów 3MN i 4MN w obszarze cennym kulturowo dawnej wsi Ławica, w rejonie zabudowy dawnego folwarku.

5. **Treść uwagi:** § 13 pkt 1 a – proszę o dodanie w tym punkcie terenu 1U.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ze względu na lokalizację terenu 1U przy dwujezdniowej drodze wojewódzkiej – ulicy Bukowskiej – w projekcie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji

usługowych wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w tym budynków zamieszkania zbiorowego.

**6. Treść uwagi:** § 13 pkt 2 a - proszę o wykreślenie tego punktu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ze względu na lokalizację terenu 1U przy dwujezdniowej drodze wojewódzkiej – ulicy Bukowskiej – w projekcie planu zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domy opieki społecznej oraz szpitale.

**7. Treść uwagi:** § 13 pkt 2 b - proszę o wykreślenie tego punktu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapis o zakazie lokalizacji miejsc rozładunku i załadunku towarów od strony terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ma na celu ochronę ładu przestrzennego i kontynuuje ustalenia dotychczas obowiązującego planu. Lokalizacja takich miejsc jest możliwa z pozostałych stron terenu objętego uwagą.

**8. Treść uwagi:** § 13 pkt 8 - proszę o wykreślenie tego punktu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapis ograniczający powierzchnię sprzedaży do 300 m<sup>2</sup> w jednym budynku ma na celu ochronę przed lokalizacją obiektów handlowych istotnie przekraczających skalę zabudowy osiedla Ławica i kontynuuje ustalenia dotychczas obowiązującego planu.

**9. Treść uwagi:** § 20 pkt 5 b - proszę o wykreślenie tego punktu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zakwestionowane w uwadze szpalery drzew na drogach 1-2KD-D to aleje kasztanowców prowadzące do dawnego folwarku.

#### § 4

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną reprezentowaną przez r. pr. Tomasza Baszkowskiego, Kancelaria Radcy Prawnego „Paragraf” Tomasz Baszkowski, pl. Wielkopolski 10/11c, m. 5, 61-746 Poznań

**Treść uwagi:** Sprawa dot.: działki nr 32/2, położ. przy ul. Perłowskiej, oraz za przedłużeniem ulicy Bobolickiej w kierunku południowo-wschodnim, zlokalizowana w obrębie jednostki adm. Poznań-Ławica.

Wnioski i uwagi do projektu MPZP



Działając w imieniu i na rzecz składającej uwagę, będącej właścicielem nieruchomości zlokalizowanej na działce nr 32/2, położ. przy ul. Perłowskiej, oraz za przedłużeniem ulicy Bobolickiej w kierunku południowo-wschodnim, zlokalizowana w obrębie jednostki adm. Poznań-Ławica, na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, które załączam do niniejszego pisma, wobec dokonanego przez Prezydenta Miasta Poznania obwieszczenia z dnia 25 kwietnia 2016 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu, w sprawie, której nadano nr MPU-ORZ3/5044-4/Łi/14, niniejszym w oparciu o treść art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dalszych uregulowań wskazanych w treści uzasadnienia niniejszego pisma, wnoszę następujące uwagi do projektu mpzp oraz postuluję o ich uwzględnienie:

1. Zmianę projektowanego układu ulicy Mirosławieckiej, oznaczonej w załączniku nr 1 do projektu mpzp Łi pod nr 8KD-D, poprzez jej wydłużenie do mającej powstać zgodnie z projektem mpzp ulicy oznaczonej pod nr 10KD-D, tak by możliwym było utworzenie jednego ciągu pieszo-jezdnego w zakresie obu ww. ulic.
2. Uwzględnienie w uchwalonym mpzp istniejącego faktycznie braku przejezdności ulicy Bobolickiej oraz ulicy Łobeskiej, na skutek istniejących w ciągu ich planowanej w mpzp przestrzeni – krzewów i sadów, powstałych w sposób niezgodny z istniejącymi wcześniej aktami planistycznymi, których pozostawienie zaszkutkuje brakiem możliwości realizacji założeń wynikających z ww. projektu planu mpzp, w zakresie zapewnienia mieszkańcom dojazdu do nieruchomości, położonych w obrębie objętym planem.
3. Rozważenie przy uchwaleniu mpzp istniejącej zabudowy w przestrzeni planowanej ulicy oznaczonej jako: 10KD-D, w szczególności na odcinku pokrywającym się z obszarem działki pod nr 27/4, przeznaczonej w poprzednich aktach planistycznych i w obecnym mpzp na planowaną ulicę 10KD-D, w zakresie którego istnieją zabudowania oraz postawione przed ich frontem granice ogrodzenia nieruchomości, które spowodować mogą brak możliwości realizacji mpzp w zakresie dostępu do drogi publicznej mieszkańców nieruchomości zlokalizowanych w dalszej części przedmiotowego obszaru objętego planem – w sąsiedztwie ulicy Bobolickiej (7KD-D) i Mirosławieckiej (8KD-D).

#### Uzasadnienie

Obwieszczeniem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Prezydent Miasta Poznania, działając na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t. z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miasta Poznania Nr LXIII/980/VI/2014 z dnia 25 lutego 2014 r., zawiadomił o wyłożeniu do

publicznego wglądu projektu mpzp „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu.

Zgodnie z treścią graficznego załącznika nr 1 do ww. Projektu MPZP, ulica Mirosławiecka (8KD-D) ma być ulicą kończącą się na granicy z działką oznaczoną w projekcie jako 35MN (tzw. „ślepa”), nie stanowiąc jednego ciągu z planowaną ulicą o oznaczeniu 10KD-D, na odcinku tej ulicy prowadzącej w kierunku wschodnim. Istotnym, iż wcześniejsze akty planistyczne oraz istniejąca w tym zakresie praktyka mieszkańców przedmiotowego obszaru, wskazywała na piesze użytkowanie dalszej jej – powstałej – gruntowej części, w kierunku planowanej ulicy 10KD-D. Praktyka ta podyktowana jest istotnymi potrzebami mieszkańców zamieszkających na działkach położ. w kierunku południowym i wschodnim, którzy nie posiadają wystarczającego dostępu do drogi publicznej, albo jest on znacznie utrudniony.

Mandantka Moja wskazuje, iż będąc właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej na działce 32/2, posiada dodatkowy – w pełni uzasadniony interes w sformułowaniu uwag do projektu mpzp, wyartykułowanych w petitum niniejszego pisma. Istotnym bowiem, iż zarówno ulica Bobolicka (7KD-D), jak i ulica Łobeska (9KD-D) w zakresie możliwości jej przedłużenia na wschód – w mającą powstać ulicę oznaczoną jako 10KD-D, stanowią wbrew projektowi mpzp ciągi nieprzejezdne, kończące się na istniejących w ich obrębie sadach oraz zespołach roślinnych. Okoliczność ta powoduje, iż Mandantka moja, pomimo posiadanego prawa własności oraz uzyskanej na jej podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, skutkującej powstaniem zamieszkiwanej przez nią nieruchomości – nie posiada wystarczającego prawa dostępu do niej. Posiada ona wprowadzić prawo przejazdu przez nieruchomość swojego sąsiada, zlokal. na działce nr 32/1, jednakże jest ono wyłącznie wynikiem służebności, a w praktyce ograniczony charakter tego prawa narusza w sposób bezpośredni prawo własności Mojej Mandantki. Zwłaszcza, iż – co istotne – istnieje możliwość zagwarantowania niezależnego dojazdu do nieruchomości Mojej Mandantki poprzez ulice: Bobolicką (7KD-D) oraz planowaną ulicę oznaczoną jako 10KD-D, które są nieprzejezdne wyłącznie z przyczyn obiektywnych – nieuwzględnionych w mpzp oraz ulicę Mirosławiecką, której konieczność przedłużenia do planowanej ulicy 10KD-D – wnioskowana w niniejszym piśmie – wynika właśnie ze wskazanej nieprzejezdności obu wskazanych wcześniej ulic.

Co więcej, wskazać należy, iż działka nr 20/3, z uwagi na wskazaną powyżej nieprzejezdność ulic Bobolickiej i Łobeskiej, posiadać będzie wyłączny możliwy dostęp do drogi publicznej w przypadku uwzględnienia uwag Mojej Mandantki, a więc wnioskowanego przedłużenia ulicy Mirosławieckiej do planowanej ulicy 10KD-D. Uwagi do planu wnoszone są zatem nie

tylko w pojmowanym indywidualnie interesie prawnym Mojej Mandantki, ale także w interesie innych mieszkańców przedmiotowego obszaru administracyjnego, których sytuacja prawna jest podobna. Wobec powyższej argumentacji podkreślić jednocześnie należy, iż likwidacja istniejących sadów – zespołów roślinnych, w okolicach rogu ulicy Łobeskiej, w kierunku zmierzającym na wschód, wzdłuż planowanej ulicy 10KD-D, w dalszym ciągu nie umożliwi skutecznego dojazdu do nieruchomości mojej Mandantki i nieruchomości sąsiednich. Istotnym jest bowiem, iż na działce oznaczonej jako 27/4, w ciągu planowanej w mpzp ulicy 10KD-D, znajduje się ogrodzenie, okalające ww. działkę, które wykluczać będzie przejezdność planowanej w mpzp drogi.

Uwagi zatem zgłoszone przez Moją Mandantkę uważam za należycie umotywowane. Przysługujące jej prawo własności, w istniejącym stanie faktycznym, nie może być bowiem w pełni realizowane, a uchwalenie planu mpzp w jego postaci zgodnej z projektem spowoduje konieczność podjęcia przez Organy Miasta dalszych działań, mających na celu usunięcie przeszkód w prawidłowej realizacji tegoż planu. Uwzględnienie zatem wniosku Mojej Mandantki o przedłużenie ciągu ulicy Mirosławieckiej do planowanej ulicy 10 KD-D (zgodnego także z wcześniejszymi aktami planistycznymi) spowodowałoby uzyskanie koniecznego – natychmiastowego i niezależnego dojazdu do nieruchomości składającej uwagę. Dalsze natomiast działania, które Miasto zobowiązane będzie podjąć dla wykluczenia stanu niezgodnego z jego aktem planistycznym, dotyczącego samowoli podjętych w sposób niezgodny z obowiązującymi uprzednio aktami planistycznymi (w zakresie ulicy Łobeskiej i jej przedłużenia na wschód w ramach planowanej ulicy 10KD-D i ulicy Bobolickiej) – będą mogły być podjęte w odpowiednim czasie. Mandantka moja bowiem oraz mieszkańcy nieruchomości sąsiadujących z jej nieruchomością będą już posiadali możliwość dojazdu przez objętą wnioskiem sformułowanym w niniejszym piśmie – wydłużoną odpowiednio ulicę Mirosławiecką. Ten stan możliwy jednak będzie wyłącznie w przypadku uwzględnienia uwag objętych treścią niniejszego pisma.

Z uwagi na powyższe, wnoszę i wywodzę jak w petitum.

Wskazuję, iż uprawnienie Mojej Mandantki do wniesienia objętych niniejszym pismem uwag i wniosków wynika wprost z treści art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która przyznaje to prawo „każdemu, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu”. Dodatkowo podnoszę, iż Mandantka moja posiada w pełni uzasadniony interes prawny w zakresie postulacyjnym, bowiem zaistniały stan faktyczny i prawny powoduje niedopuszczalne ograniczenie przysługującego jej prawa wobec nieruchomości, której jest właścicielem.



**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu określa docelowy układ komunikacyjny, natomiast uwaga odnosi się do stanu istniejącego – ogrodzeń i nasadzeń blokujących przejazd. Plan, jako akt prawa miejscowego, umożliwi likwidację elementów blokujących przejazd, nie ma zatem uzasadnienia dla odstąpienia od racjonalnego przedłużenia ulic Bobolickiej i Łobeskiej, zaplanowanego już w dotychczas obowiązującym planie. Co więcej, uwzględnienie wszystkich wymienionych w uwadze miejsc „zagrodzonych”, w tym także działki nr 27/4, pozbawiłoby ciągłości planowaną drogę 10KD-D, uniemożliwiając w ogóle dojazd do działki nr 32/2, stanowiącej własność osoby wnoszącej uwagę.

Natomiast wymienione w uwadze przedłużenie ulicy Mirosławieckiej ujęte jest w obowiązującym planie jako teren 3KD-Dx, tj. ciąg pieszy, przez który nie jest możliwy dojazd do działki nr 32/2. Tym samym likwidacja tego ciągu pieszego w projekcie planu nie zmienia sposobu dojazdu do działki nr 32/2, natomiast w zamian pozwoli na racjonalne zagospodarowanie działki nr 19/6, rozcinanej w dotychczasowym planie przez ww. ciąg pieszy.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz

**Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/520/VII/2016  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 12 lipca 2016r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bukowskiej, Złotowskiej i Perzyckiej” w Poznaniu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 i poz. 904) 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, elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej, 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