

## **UCHWAŁA NR XI/105/VI/2011**

### **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 17 maja 2011r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część południowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159) uchwala się, co następuje:

#### **§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część południowa, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

### 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część południowa;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 55°;
- 2) **elemencie systemu informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Poznania system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach użyteczności publicznej;
- 3) **garażach zblokowanych** - należy przez to rozumieć garaże usytuowane bezpośrednio przy granicy dwóch działek i przylegające do siebie;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 5) **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;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 7) **tablicach informacyjnych** - należy przez to rozumieć elementy informacji turystycznej lub przyrodniczej;

- 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) teren publicznej zieleni urządzonej, częściowo obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczony symbolem **ZP/ZZ**;
- 3) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, rzeki Warty, oznaczony symbolem **WS**;
- 5) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, KD-Dxr**,
  - b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDWxs, 1KDWx, 2KDWx**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochronę widoków na katedrę i dolinę rzeki Warty, poprzez stosowanie:
  - a) transparentnych barierek obiektów mostowych oraz ażurowych form elementów wystających ponad barierki,
  - b) przekrycia budynków dachówką z palety barw „czerwonej”;
- 2) ekspozycję walorów krajobrazowych terenów doliny rzeki Warty poprzez:
  - a) zagospodarowanie niższej terasy rzecznej zielenią niską, w formie trawników,
  - b) zagospodarowanie górnej terasy rzecznej, wskazanej na rysunku planu, zielenią urządzoną, tworzącą układ kompozycyjny, o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m,
  - c) lokalizację punktu widokowego, w miejscu wskazanym na rysunku planu, w formie placzyku albo niezadaszonej platformy, powiązanej funkcjonalnie i kompozycyjnie z chodnikami i ścieżkami rowerowymi terenu **KD-Z**;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,

- b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) szyldów na ścianach szczytowych budynków,
- d) urządzeń reklamowych,
- e) garaży blaszanych;

4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
- b) ścieżek pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- c) obiektów małej architektury, pomników,
- d) tablic informacyjnych i elementów systemu informacji miejskiej, w miejscach nieprzesłaniających elementów i detali architektonicznych,
- e) szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, w miejscach nie- przesłaniających elementów i detali architektonicznych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c.

## § 5

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

- 1) ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenów cennych przyrodniczo, wskazanych na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;
- 5) wykorzystanie w obrębie terenu nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 8) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - a) na terenach **MN** odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, lub zagospodarowanie na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach **ZP**, **ZP/ZZ** zagospodarowanie w granicach terenu oraz w przypadku lokalizacji ścieżek pieszych, nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnych,

- c) na terenach komunikacji odprowadzanie do kanalizacji deszczowej,
- d) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem ich do odbiornika;
- 9) stosowanie systemów grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych, odnawialnych z biomasy oraz z innych ekologicznych źródeł i technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenów **MN**, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## § 6

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

- 1) ochronę pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę, obejmującego cały obszar planu, fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) przeprowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających wszelkie roboty ziemne na całym obszarze objętym planem, w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednolite opracowanych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia w obrębie poszczególnych terenów komunikacji oraz zieleni urządzonej.

## § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku takich jak: okapy, gzymsy, balkony, ganki, wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych jako szeregowych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 45% powierzchni działki budowlanej na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**,
  - b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie **4MN**;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 6) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne do gzymsu dachowego, z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji pod dachem stromym, lecz nie wyżej niż 12,0 m,
  - b) garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
- 7) geometrię dachów:
  - a) stromych o jednakowym nachyleniu połaci dachowych dla całego szeregu budynków mieszkalnych,
  - b) stromych dla budynków garażowych i gospodarczych, przy czym dachy o jednakowym układzie i nachyleniu połaci dachowych w przypadku garaży zblokowanych;
- 8) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 6,0 m;
- 9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, z dopuszczeniem dojazdu do garaży wolno stojących oraz zblokowanych, z terenu **KDWxs**;
- 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdy budynek mieszkalny w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;

- 12) nakaz utrzymania wejścia do budynku mieszkalnego w formie otwartego ganku;
- 13) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wolno stojących oraz zblokowanych, wyłącznie na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, z zastrzeżeniem pkt 10,
  - b) budynków gospodarczych,
  - c) dojść, dojazdów, urządzeń budowlanych,
  - d) kondygnacji podziemnych,
  - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,50 m.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **ZP/ZZ** ustala się:

- 1) zagospodarowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu zielenią urządzoną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie wałów przeciwpowodziowych, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefę lokalizacji obiektów mostowych, zgodnie z § 16 i rysunkiem planu;
- 4) lokalizację projektowanej elektroenergetycznej linii kablowej WN-110 kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) ogrodzeń,
  - b) stacji transformatorowych,
  - c) dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów, z wyjątkiem wymaganych przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji elementów pasa drogowego, określonych w § 12 pkt 2 oraz w § 16 pkt 5 i 6.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie **ZP** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu, nie mniejszy niż 50%;
- 2) dopuszczenie lokalizacji placu zabaw;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) stacji transformatorowych,
  - b) ogrodzeń, z wyjątkiem ażurowych, służących zabezpieczeniu placu zabaw,
  - c) dojazdów oraz stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **WS**, ustala się:

- 1) ochronę wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację obiektów mostowych, zgodnie z § 16 i rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami **KD**, ustala się:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **KD-Z**:
  - a) lokalizację jezdni z dwoma pasami ruchu, z dopuszczeniem dodatkowych pasów ruchu, przystosowanej do prowadzenia komunikacji autobusowej,
  - b) lokalizację chodników,
  - c) lokalizację ścieżek rowerowych,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,



- e) dopuszczenie zmiany geometrii elementów pasa drogowego i przesunięcie ich w kierunku południowym na teren **ZP/ZZ**, z uwzględnieniem ciągłości powiązań;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **1KD-D** i **2KD-D**:
- a) lokalizację jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - b) lokalizację chodników,
  - c) na terenie **2KD-D** lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa rowerowego w jezdni,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) dla terenu **KD-Dxr** lokalizację:
- a) chodnika,
  - b) ścieżki rowerowej.

### § 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDWx**, **2KDWx**, **KDWxs** ustala się:

- 1) na terenach **1KDWx** i **2KDWx** lokalizację chodnika;
- 2) na terenie **KDWxs** lokalizację pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 4,5 m;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych.

### § 14

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się zagospodarowanie wskazanego na rysunku planu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią na terenie **ZP/ZZ**, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

### § 15

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne;

- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenach **KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **KD-Dxr**, **1KDWx**, **2KDWx**, **KDWxs**, **ZP/ZZ** oraz **ZP**.

## § 16

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) na terenie **KD-Z** - drogę klasy zbiorczej,
  - b) na terenach **KD-D** i **KD-Dxr**, drogę klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) rozwiązań przeciwhałasowych, z wyłączeniem ekranów akustycznych;
- 4) lokalizację zjazdów z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefie lokalizacji obiektu mostowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OM1**, ustala się lokalizację:
  - a) mostu nad rzeką Wartą, z dopuszczeniem przesunięcia go w kierunku południowym, w przypadku zmiany geometrii elementów pasa drogowego, o którym mowa w § 12 pkt 2 lit. e,
  - b) jezdni z dwoma pasami ruchu, z dopuszczeniem dodatkowych pasów ruchu, przystosowanej do prowadzenia komunikacji autobusowej,
  - c) chodników,
  - d) ścieżek rowerowych,
  - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) w strefie lokalizacji obiektu mostowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OM2**, ustala się lokalizację:

- a) mostu nad kanałem Ulgi, z dopuszczeniem przesunięcia go w kierunku południowym, w przypadku zmiany geometrii elementów pasa drogowego, o którym mowa w § 12 pkt 2 lit. e,
- b) jezdni z dwoma pasami ruchu, z dopuszczeniem dodatkowych pasów ruchu, przystosowanej do prowadzenia komunikacji autobusowej,
- c) chodników,
- d) ścieżek rowerowych,
- e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

## **§ 17**

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

## **§ 18**

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## **§ 19**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## **§ 20**

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