

# UCHWAŁA NR XLI/711/VIII/2021

## RADY MIASTA POZNANIA

**z dnia 2 lutego 2021r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471, 782. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwała się, co następuje:

### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu;
  - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

## § 2

Ilkroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
- 3) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70% całego ogrodzenia;
- 4) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze;
- 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 jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 7) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

## § 3

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
  - ogródków gastronomicznych na terenie U,
  - zachowania istniejącego zagospodarowania na terenie U,
- b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) ogrodzeń pełnych oraz betonowych i żelbetowych,
- d) urządzeń reklamowych wolno stojących,
- e) magazynów i składów, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) sieci infrastruktury technicznej,
- b) ciągów pieszych lub rowerowych, lub pieszo-rowerowych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) tablic informacyjnych,
- e) szyldów:
  - na terenie MN/U sytuowanych na budynku lub na ogrodzeniu, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż  $0,5 \text{ m}^2$ ,
  - na terenie U sytuowanych na budynku lub na ogrodzeniu, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż  $1,0 \text{ m}^2$ ,
- f) ogrodzeń:
  - ażurowych lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż  $1,7 \text{ m}$ ,
  - pełnych wyłącznie na granicy terenów MN/U i U, o wysokości nie większej niż  $1,7 \text{ m}$ ,
- g) urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych, przy czym powierzchnia urządzeń reklamowych nie może przekraczać 5% powierzchni danej elewacji.

## § 5

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

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

- 2) dopuszczenie nasadzeń drzew w miejscach niekolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną;
- 3) nakaz odtworzenia ciągłości systemów melioracyjnych w przypadku ich przerwania;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:
  - a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji:
    - szpitali lub domów opieki społecznej – jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej,
    - szkół, przedszkoli i żłobków – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
  - c) na terenie U lokalizację zabudowy niewymagającej zapewnienia standardów akustycznych w środowisku,
  - d) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających zapewnienia komfortu akustycznego.

## § 6

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

- 1) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, schody i pochylnie zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami do budynku, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego garażu wolno stojącego, dobudowanego do budynku, o którym mowa w pkt 2, lub przylegającego do garażu na działce sąsiedniej:
    - o powierzchni nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup>,

- o wysokości do 4,5 m,
- b) jednego budynku gospodarczego wolno stojącego w głębi działki budowlanej:
  - o powierzchni nie większej niż 30,0 m<sup>2</sup>,
  - o wysokości do 4,5 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 2,0;
- 7) wysokość budynku, o którym mowa w pkt 2, od 4,5 m do 9,0 m;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 11) dostęp do zlokalizowanych poza granicami planu dróg publicznych, także poprzez drogi wewnętrzne;
- 12) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) kondygnacji podziemnych,
  - b) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

## § 7

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

- 1) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, pochylnie zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami do budynku, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 2,5;
- 5) wysokość budynków usługowych do 12,0 m;
- 6) dachy płaskie;

- 7) powierzchnię działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 9) wysokość wolno stojącej stacji transformatorowej do 3,6 m;
- 10) dostęp do zlokalizowanych poza granicami planu dróg publicznych, także poprzez drogi wewnętrzne;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszczenie zachowania, remontu i odbudowy istniejących garaży;
- 13) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych,
  - b) garaży wolno stojących lub dobudowanych, o wysokości do 6,0 m,
  - c) stacji transformatorowych,
  - d) urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

## **§ 8**

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków w odległości 5,0 m od skraju magistrali wodociągowej, wskazanej na rysunku planu, z wyjątkiem budynków związanych z infrastrukturą wodociągową;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej.

## **§ 9**

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

- 1) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,

- b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 45 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni hal targowych lub targowisk: 45 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 25 stanowisk postojowych,
  - f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,
  - g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,
  - h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,
  - i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 10 stanowisk postojowych,
  - j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,
  - k) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,
  - l) na każde 10 łóżek w hotelach: 5 stanowisk postojowych,
  - m) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,
  - n) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 6 stanowisk postojowych,
  - o) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,
  - p) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,
  - r) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach magazynowych lub na placach składowych: 5 stanowisk postojowych,
  - s) na każdym 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych,
  - t) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-s: 25 stanowisk postojowych;
- 2) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni hal targowych lub targowisk: 8 stanowisk,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 5 stanowisk,
  - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
  - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
  - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,
  - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,
  - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
  - k) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
  - l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
  - m) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
  - n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
  - o) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,
  - p) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach magazynowych lub na placach składowych: 1 stanowisko,
  - r) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-p: 6 stanowisk;
- 3) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;



- 4) co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 6) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 1 i 2.

## **§ 10**

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

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

## **§ 11**

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Naramowice” nr 769.

## **§ 12**

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

### **§ 13**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

### **§ 14**

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz