

**A8. WYPOCZYNEK**

1. Ustala się możliwość wykorzystania dla celów wypoczynkowych istniejących i nowotworzonych terenów zieleni, pod warunkiem spełnienia ustalonych w planie wymogów zakresu środowiska przyrodniczego.
2. Sugeruje się aby lokalizacja obiektów rekreacyjnych ogólnodostępnych uwzględniała atrakcyjność terenu oraz bliskość terenów mieszkaniowych - najbliżej miejsc zamieszkania - obszary i obiekty sportowe - rekreacyjne dla dzieci i młodzieży oraz wypoczynku "rodzinnego", strefy dalej położone - przeznaczyć dla obiektów specjalistycznych, "klubowych", nawet o charakterze elitarnym.
3. Obiekty usług rekreacyjnych o maksymalnej "przepustowości" i maksymalnym nasyceniu infrastrukturą rekreacyjną powinny być lokalizowane na obrzeżu, w miejscach głównych "wejść" z terenów mieszkaniowych do strefy rekreacyjnej.
4. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej stref wypoczynkowych powinno uwzględniać różne w swych założeniach aspekty, i populistyczny, i snobistyczny; istotne jest tu wyważenie proporcji pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną (np. "klubową") zamkniętą oraz społecznym a komercyjnym traktowaniem przestrzeni i funkcji wypoczynkowej.

## **B. USTALENIA DLA STREF, REJONÓW I TERENÓW**

Ustalenia dla wszystkich stref:

- rozwój zainwestowania kubaturowego możliwy tylko przy równoczesnym rozwiązaniu uzbrojenia terenu, zwłaszcza w zakresie neutralizacji ścieków, stąd preferencje w planie dla stref I i II.

## USTALENIA DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUG ZWIĄZANYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ

### USTALENIA OGÓLNE

Ustala się zakaz wprowadzania na tereny mieszkaniowe funkcji kolidujących (uciążliwych lub szkodliwych dla środowiska bądź generujących zwiększony ruch samochodowy, zwłaszcza samochodów ciężarowych, jak magazyny (hurtownie), warsztaty naprawcze lub produkcyjne itp., a także wymagających budowli, których forma koliduje z krajobrazem osiedli mieszkaniowych.

Komfort akustyczny wg ustaleń **A2**.

### USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (m1 - m5)

#### ORAZ ue, uf, uj.

- **m1**- zabudowa wolnostojąca bez wydzielonych działek ( istniejące dotychczas tzw. bloki ) o wysokości 4 do 11 kondygnacji ( w skrajnych przypadkach 16 kond.) - możliwa dalsza intensyfikacja zabudowy obiektami wielorodzinnymi i usługowymi o mniejszej skali, wypełniająca wolne przestrzenie, zamykająca wnętrza porządkująca dotychczasowy układ urbanistyczny. Nowa zabudowa wolnostojąca o wysokości od 2 do 6 kondygnacji winna być lokalizowana na wydzielonych działkach zagospodarowanych także zielenią. W miarę możliwości, zwłaszcza na terenach tworzących lokalne centra handlowo-usługowe należy dążyć do zabudowy zwartej tworzącej ciągle pierzeje o parametrach określonych w części B ustaleń (rej.CM, SM ).
- **m2**- zabudowa mieszkaniowa mieszana, jedno i wielorodzinna. Na zabudowę tych terenów składa się istniejące budownictwo jednorodzinne i budownictwo wielorodzinne w różnych formach . Dla nowoprojektowanej zabudowy dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej, małych domów mieszkalnych i wielorodzinnej na wydzielonych działkach. Na terenach tych należy kierować się ustaleniami dla terenów m1 i m3.
- **m3**- formy zabudowy - budynki wolnostojące bliźniacze i szeregowo z możliwością lokalizacji małych domów mieszkalnych ( 2-4 mieszkania ) na wydzielonych działkach; wskazana maksymalna wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji naziemnych
 

wskazana wielkość działek:	200-600 m <sup>2</sup>	w I strefie
	200-1500 m <sup>2</sup>	w II strefie
	200-2000 m <sup>2</sup>	w III strefie

 dla strefy III można dopuścić do zabudowy na większych działkach na wyraźne życzenie inwestora.
- **m4**- zabudowa budynkami wolnostojącymi o wysokości do 2,5 kondygnacji naziemnych na wydzielonych działkach.
 

Na wyraźne życzenie inwestora właściwy organ może dopuścić do zabudowy działki z budynkami bliźniaczymi i małymi domami mieszkalnymi (2-4 mieszkań) o tej samej wysokości.

wskazana wielkość działek	1000-2000 m <sup>2</sup>	w II strefie
	powyżej 2000 m <sup>2</sup>	w III strefie

Dla wydzielonych wcześniej pojedynczych działek o powierzchni mniejszej niż ustalone, właściwy organ może dopuścić do zabudowy działki ustalając szczególne warunki zabudowy ( zmniejszenie wielkości zabudowy - powierzchni, wysokości ).

- **m5-** tereny istniejącej, historycznie ukształtowanej zabudowy zagrodowej (budynek mieszkalny + budynki gospodarcze) i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej głównie ekstensywnej.  
Na terenach tych dopuszcza się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozwijającej harmonijnie historyczny układ urbanistyczny. Ustalenia w zależności od położenia, jak dla terenów m4 (bez małych domów mieszkalnych).  
W uzasadnionych przypadkach właściwy organ może dopuścić do rozbudowy zagród budynkami gospodarczymi o ile nie spowoduje to uciążliwości dla sąsiednich zabudowań nie zagrodowych i innych działek możliwych do zabudowy.
- **m ...-** zabudowa mieszkaniowa w zieleni - dla wszystkich terenów mieszkaniowych m1-m5. Przy zabudowie na wydzielonych działkach ustala się minimalny procent zagospodarowania zielenią, z możliwie dużym udziałem drzew
 

30%	budownictwo wielorodzinne
40-50%	budownictwo jednorodzinne i małe domy mieszkalne.
- **ue...**- zabudowa niska (postulowana) do 3 kondygnacji naziemnych na wydzielonych działkach z dużym udziałem zieleni;  
nie ustala się innych parametrów zabudowy oraz wielkości działek;  
postulowany udział zieleni w zagospodarowaniu działki
 

min. 20%	w strefie I
min. 30%	w strefie II
min. 40%	w strefie III

Zespoły budynków na wydzielonych działkach należy realizować w oparciu o opracowania realizacyjne - projekt należy przedłożyć w fazie koncepcji i w fazie projektu technicznego w kontekście zabudowy sąsiedniej.

W uzasadnionych przypadkach - dla zapewnienia właściwych dominant lub akcentów w sali urbanistycznej właściwy organ może dopuścić zabudowę części budynku do 4 kondygnacji lub więcej.
- **uf...**- możliwa adaptacja części lub całości fortów na cele usługowe w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków ; dla fortów określonych jako "użytki ekologiczne" oznaczonych U\* możliwa jest lokalizacja funkcji usługowej o ograniczonym programie pod warunkiem uwzględnienia ustaleń w p. A 1.1. i A1.2.;  
Tereny fortów gdzie nie zachowała się kubatura należy zagospodarować zielenią oraz ukształtowaniem powierzchni, małą architekturą w sposób podkreślający i utrwalający dawną zabudowę, w obrębie takiego terenu dopuszczalna jest zabudowa usługowa o niewielkiej kubaturze ( usługi turystyki, kultury, gastronomii) w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.  
W tereny części fortów włączono do rysunku planu istniejące na tych terenach obiekty usługowe lub mieszkalne wraz z ich działkami ze względu na lokalizację w obszarze ochrony konserwatorskiej fortu.  
W obszarze ochrony konserwatorskiej fortów nie dopuszcza się jednak nowej zabudowy kubaturowej.

- **ui...**- nie ustala się parametrów zabudowy oraz wielkości działek, zespoły budynków na wydzielonych działkach należy realizować w oparciu o opracowania realizacyjne - projekt należy przedłożyć w fazie koncepcji i w fazie projektu technicznego w kontekście zabudowy sąsiedniej, w przypadku projektowania zabudowy wyższej niż 6 kondygnacji nad ziemią należy przeprowadzić studia nad wpływem takiej zabudowy na panoramę miasta i rejonu, oraz uzyskać akceptację właściwego organu.

## STREFA I WEWNĘTRZNA

Zakłada się, że poza usługami centrotwórczymi zachowana zostaje funkcja mieszkaniowa z możliwością uzupełnienia programu mieszkaniowego na terenach niezagospodarowanych, po likwidowanych obecnych funkcjach itp.

W istniejącej zabudowie przewiduje się podnoszenie standardu zamieszkania z jednoczesnym dalszym rozgęszczeniem.

Gęstość zaludnienia w centrum, w rejonach oznaczonych symbolami CM i SM ustala się na około 135 - 130 osób/ha (obecnie około 140 osób/ha).

## STREFA I WEWNĘTRZNA, INTENSYWNEGO ZAGOSPODAROWANIA USŁUGOWEGO

Strefa śródmiejska pozostaje funkcjonalnym centrum miasta. Ustala się konieczność podjęcia działań stymulujących rozwój funkcji centralnego ośrodka usługowego o zasięgu regionalnym. Należy do tego m.in. rozwój Międzynarodowych Targów Poznańskich. W obszar MTP w ich kolejnej fazie rozwoju może ewentualnie zostać włączona działka między ulicami Święcickiego i Śniadeckich. W dalszej przyszłości można będzie również rozważyć celowość i opłacalność budowy tzw. płyty nad torami kolejowymi w rejonie ul. Dworcowej. Obok zwiększenia powierzchni wystawienniczej i rozwoju funkcji ją obsługujących, prawidłowy rozwój MTP w najbliższych latach wymaga budowy związanego z nimi programu centrum międzynarodowego biznesu i kongresów. Powinno ono znaleźć się na terenie Targów, względnie w jego najbliższym sąsiedztwie - bezpośrednio połączone z zespołem obiektów wystawienniczych. Najkorzystniejsze możliwości jego zlokalizowania daje obecnie rejon na północ od MTP przy ul. Roosevelta, również ewentualnie rejon ul. Składowej lub w przyszłości na płycie nad torami kolejowymi.

Wszystkie funkcje towarzyszące Targom jak: hotele, biura i różne instytucje, banki, giełdy, handel, gastronomia, rozrywka, rekreacja i parkingi publiczne powinny rozwijać się w terenach przylegających do MTP - głównie na północ i wschód od nich, między innymi w rejonie ul. Składowej i na tzw. Wolnych Torach. Miasto może tworzyć warunki zachęcające do lokalizowania tam odpowiednich inwestycji.

- a. Wszystkie ustalenia obowiązują w odniesieniu do nowych inwestycji, jak również dotyczą sytuacji, kiedy na działkach już częściowo zabudowanych planowane są nowe inwestycje budowlane. Istniejące obiekty nie spełniające warunków zapisanych w ustaleniach są adaptowane. W miarę możliwości należy jednak dążyć do ich dostosowania do wymagań zapisanych w ustaleniach.
- b. W wypadku przeprowadzania kapitalnych remontów istniejących budynków, wiążących się z rozbiórką ich części, wymianą stropów, ścian konstrukcyjnych itp. - stosuje się wszystkie n.w. ustalenia, o ile nie będzie to sprzeczne z wymaganiami ochrony konserwatorskiej.

## REJONY - O PRZEWADZE FUNKCJI ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ CM1, SM2, SM3, SM4, KZ5.

- CM 1** - CENTRUM MIASTA O PRZEWADZE FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNEJ  
**SM 2, SM 3, SM 4** - ŚRÓDMIEŚCIE - O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKALNO - USŁUGOWEJ  
**KZ 5** - JAK DLA PRZYRODNICZYCH KLINÓW ZIELENI A1.4

**I.CM1.mu**

Centrum miasta, teren koncentracji pożądaných i preferowanych usług centrotwórczych, unikatowych, wysoce wyspecjalizowanych, współistniejących z mieszkalnictwem w ramach obecnych struktur przestrzennych, wymagających modernizacji i przebudowy. Oprócz usług centrotwórczych sterowanych przez mechanizmy rynkowe, muszą znaleźć się tu również usługi ogólnomiejskie niekonkurencyjne na rynku, których obecność w centrum jest niezbędna - np. program ośrodka administracyjnego miasta i województwa, obiekty kultury, oraz służące bezpieczeństwu mieszkańców - np. policja, straż pożarna, obiekty służby zdrowia, a także usługi podstawowe dla mieszkańców centrum (szkoły, przedszkola, poczta itp.) Istnieje konieczność interwencyjnych działań Miasta w przypadku znacznego wypierania mieszkalnictwa przez usługi (przeciwdziałanie wyludnianiu się centrum) oraz wyraźnego obniżenia się standardu starej zabudowy centrum.

Ogólne zasady rozmieszczenia usług centrotwórczych:

- w zespole historycznym Starego Miasta oraz wzdłuż głównych ulic (funkcje nie generujące dużego ruchu samochodowego),
- wzdłuż ulic tworzących "ring".

Na terenie centrum znajdują się obszary przewidywanych kompleksowych przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej o projektowanej preferencji dla funkcji usługowej, m.in. teren Gazowni, rejon ul. Składowej, rejon ul. Północnej - Szyperskiej.

Uznaje się za wskazane utrzymanie na terenie centrum obiektów wyższych uczelni, z możliwością ich rozbudowy w miarę istniejących warunków przestrzennych.

W ramach rejonu oznaczonego na rysunku planu kodem I.CM1.mu znajduje się teren ograniczony działkami po obu stronach ul. Cichej, Al. Niepodległości, ulicami Wieniawskiego, Noskowskiego i torami kolejowymi o charakterze zbliżonym do oznaczenia m3. Należy ten charakter zabudowy nadal utrzymać i w miarę istniejących możliwości rozwijać.

**I.SM2.mu**

W ramach terenu oznaczonego na rysunku planu kodem I.SM2.mu znajdują się obszary o istniejącej zabudowie zbliżonej charakterem do oznaczenia m3. Są to:

- rejon ulic Krasińskiego, Zacisze
- rejon ulic Konopnickiej, Orzeszkowej
- rejon ul. Włakowiczówny
- rejon ulic Langiewicza, Pamiątkowej, Traugutta
- rejon ulic Nad Seganką, Janickiego
- rejon ulic Klonowica, Matejki.

Należy ten charakter zabudowy nadal utrzymać i w miarę istniejących możliwości rozwijać.



## **USTALENIA DLA WSZYSTKICH REJONÓW (z wyjątkiem KZ 5)**

### **1. RODZAJE ZABUDOWY I FUNKCJE ZABRONIONE**

- 1.1. Zakaz lokalizowania jakichkolwiek funkcji powodujących uciążliwości dla człowieka, oraz nie wykorzystujących walorów lokalizacji w śródmieściu (odnosi się to do funkcji i charakteru wyrazu architektury)  
(W grupie zabronionych rodzajów zabudowy w przyszłości powinny się znaleźć także tymczasowe pawilony).

### **2. RODZAJE ZABUDOWY I FUNKCJE PODDANE SPECJALNYM WARUNKOM**

- 2.1. Adaptowane i chronione są wszystkie funkcje użyteczności publicznej istniejące na wydzielonych działkach. Dopuszczalne jest ich przeniesienie lub likwidacja - ale działka pozostaje wtedy nadal przeznaczona w całości pod funkcje użyteczności publicznej.
- 2.2. W sektorach uspokojonego ruchu zakaz realizacji wielkich domów handlowych prowadzących sprzedaż półhurtową.
- 2.3. W sektorach uspokojonego ruchu zakaz realizacji funkcji generujących znaczny ruch samochodów jak np. związanych z obsługą i naprawą samochodów z wyjątkiem małych stacji paliw do 2 dystrybutorów, oraz zakaz lokalizowania funkcji generujących ruch ciężarowy w godzinach nasilenia ruchu.

### **3. WYMAGANA MINIMALNA POWIERZCHNIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- 3.1. Wydzielane nowe działki budowlane muszą mieć powierzchnię nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.
- 3.2. Wydzielane nowe działki budowlane powinny mieć w miarę możliwości formy regularne, zbliżone do prostokąta o proporcjonalnych bokach.
- 3.3. Niedozwolone jest takie podzielenie działki zabudowanej posiadającej rezerwę powierzchni możliwej do dalszego zabudowania w wyniku którego na którejkolwiek z wydzielonych części przekroczony byłby wskaźnik dopuszczalnego procentu zabudowy.
- 3.4. Zakaz wydzielania nowych działek, do których nie zostanie zapewniony dojazd samochodem.

### **4. USYTUOWANIE ZABUDOWY W STOSUNKU DO ULIC I URZĄDZEŃ KOMUNALNYCH**

- 4.1. Dla działek, wśród zwartej zabudowy, obowiązującą linię zabudowy stanowi linia wyznaczona przez istniejące budynki.
- 4.2. Dopuszczalne jest miejscowe wysunięcie części budynku przed główne linie zabudowy powyżej parteru (balkony, wykusze itp.), ale przy zachowaniu następujących warunków:
- nieprzekraczalna głębokość wysunięcia - 1, 20 m;
  - suma długości występow ściany nie może przekraczać połowy jej długości;
  - światło przejścia pod wysuniętymi elementami budynku - min. 3,00 m.
- po akceptacji właściwego organu

## **5. SPOSÓB ZABUDOWANIA DZIAŁEK. ROZMIESZCZENIE BUDYNKÓW W STOSUNKU DO BOCZNYCH GRANIC DZIAŁEK**

- 5.1. Budynki projektowane w zespołach zwartej zabudowy we frontowej części każdej działki zajmują całą jej szerokość, a na granicach działek sąsiadujących po bokach zamknięte są szczytowymi ścianami bez jakichkolwiek otworów.
- 5.2. W zespołach zwartej zabudowy w wypadku kiedy na działce sąsiadującej z boku istnieje budynek zwrócony w stronę działki inwestora elewacją z oknami i jest to budynek chroniony ze względów konserwatorskich lub inny wartościowy trwały budynek - projektowany budynek od strony tego sąsiada należy zamknąć ścianą okienną.  
Jeżeli budynek sąsiada nie jest obiektem chronionym lub z innych względów wartościowy - obowiązuje zasada jak w pkt 5.1.
- 5.3. Zakaz budowy oficyn wzdłuż bocznych i tylnych granic działek, jednak z możliwością budowy pasaży handlowych.  
Od tej zasady mogą być czynione wyjątki - wyłącznie w przypadku, kiedy stanie ona w sprzeczności z wymaganiami ochrony konserwatorskiej.

## **6. NIEPRZEKRACZALNY PROCENT ZABUDOWY POWIERZCHNI DZIAŁEK**

- 6.1. Nieprzekraczalny procent zabudowy powierzchni każdej działki wynosi:
- Na terenie zabudowy wysokiej, intensywnej
- dla działek sąsiadujących z obu boków z innymi działkami budowlanymi - do 50% ;
  - dla działek narożnikowych - do 75% ;
- Na terenie zabudowy niskiej o średniej intensywności
- dla działek sąsiadujących z obu boków z innymi działkami budowlanymi - do 40 %
  - dla działek narożnikowych - do 60 % .
- 6.2. W wyjątkowych wypadkach, w sytuacji określonych wymagań konserwatorskich lub w sytuacji, gdy dzięki projektowanym rozwiązaniom uzyskuje się obiekt o wyjątkowych walorach artystycznych względnie porządkuje się zabudowę we wnętrzu kwartału i poprawia jej standard przestrzenny, można uwzględnić 10% przekroczenie wskaźników określonych w pkt 6.1.

## **7. DOPUSZCZALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY**

- 7.1. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi:
- w rejonie CM1 i SM2.mu
- 5 kondygnacji do gzymsu + 1 dodatkowa pod dachem ukośnym, względnie wyraźnie wycofana do głównej linii zabudowy
- 7.2. Dopuszczalne jest miejscowe przekroczenie wysokości określone w pkt 7.1. - budowa wieżyczek, szczytów itp. akcentów architektonicznych.

- 7.3. Wysokość (względna) zabudowy w głębi działki inwestora nie może przekraczać wysokości budynku usytuowanego przy ulicy.
- 7.4. Obowiązuje zakaz realizacji suterren (pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi), do których wejście z ulicy lub podwórka znajduje się poniżej poziomu terenu.
- 7.5. Nie jest wykluczona lokalizacja dominant wysokościowych, ale tylko pod warunkiem, że zostanie udowodnione przed właściwym organem ich pozytywne oddziaływanie na kształt przestrzeni.

## **8. RODZAJ DACHÓW**

- 8.1. W przypadku zastosowania dachów ukośnych obowiązuje ich sytuowanie w układzie kalenicowym, tj. równoległym do linii zabudowy.
- 8.2. Suma szerokości występow dachu lub kondygnacji dachowej (szczytów, kaferków itp.) nie może przekraczać połowy długości dachu.
- 8.3. Za zgodą właściwego organu może być dozwolone odstępstwo od zasad określonych w pkt 8.1. i pkt 8.2. - jeśli będzie to wynikało z wymagań konserwatorskich lub w przypadku, kiedy inwestor zaproponuje projekt o wyjątkowych walorach artystycznych.

## **9. WYGLĄD ZEWNĘTRZNY BUDYNKÓW. OGRODZENIA**

- 9.1. Projektowane elewacje i bryły budynków należy zharmonizować - pod względem zasad podziałów, proporcji otworów, a także kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych - z formami zabudowy występującymi w sąsiedztwie. Analogicznie - ogrodzenia i inne elementy małej architektury.
- 9.2. W przypadku obiektu zabudowującego kilka dawnych działek geodezyjnych pożądane jest formalne rozbiecie jego elewacji na odcinki nawiązujące do tradycyjnych podziałów geodezyjnych.
- 9.3. Wymagana jest wysoka jakość projektowanej architektury oraz zastosowanych materiałów budowlanych.

## **10. WYMAGANY PROCENT POWIERZCHNI DZIAŁKI PRZEZNACZONY POD ZIELEŃ, STANDARD ZIELENI.**

- 10.1. W rejonach zabudowy śródmiejskiej nie jest określony wskaźnik wymaganego procentu zieleni na każdej działce. Należy ją wprowadzać w miarę możliwości.
- 10.2. Na terenach, których podstawową funkcją jest zieleń, obowiązuje w zasadzie zakaz lokalizowania jakichkolwiek budynków, poza małymi obiektami związanymi z funkcją tych terenów - bez wycinania drzew.
- 10.3. Ochronie podlega każde drzewo, które nie koliduje z planowaną zabudową z wyjątkiem sytuacji kiedy jest ono wymieniane na inne dorosłe drzewo.

**10.4.** Jeżeli zabudowanie działki wiąże się z koniecznością usunięcia istniejących drzew - inwestor jest zobowiązany odtworzyć na własnej działce zieleni o takiej samej wartości, względnie zobowiązany jest wnieść do budżetu miasta odpowiednie odszkodowanie (które będzie przeznaczone na odtworzenie zieleni na terenach publicznych).

W miarę możliwości kolidujące z projektowaną zabudową drzewa należy przesadzać a nie wycinać.

## **11. ZASADY WJAZDU NA DZIAŁKĘ**

**11.1.** Należy zapewnić wjazd z ulicy obsługującej w głąb każdej działki: bezpośrednio, względnie przez inną działkę na zasadzie służebności.

Dopuszczalne jest odstępstwo od tego warunku, jeżeli jego zrealizowanie uniemożliwiają ograniczenia konserwatorskie.

**11.2.** Jeżeli działka budowlana graniczy z kilkoma ulicami, o tym z której z nich ma prowadzić wjazd na nią określi (po przeprowadzeniu niezbędnych analiz) właściwy organ.

## **12. ZASADY PARKOWANIA SAMOCHODÓW WYMAGANA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH**

**12.1.** Inwestor budujący nowy obiekt lub rozbudowujący istniejący budynek, musi na własnej działce zrealizować stałe stanowiska postojowe - w ilości wystarczającej do obsłużenia realizowanego programu funkcjonalnego.

Inwestor, który chce zrealizować program funkcjonalny dla którego nie może zapewnić wymaganej ilości miejsc postojowych na własnej działce - może uzyskać na to zgodę - ale pod warunkiem wniesienia do budżetu miasta odpowiedniej kwoty, za którą miasto zrealizuje brakującą ilość stanowisk w parkingu wielopoziomym.

**12.2.** Stanowiska postojowe na działce budowlanej mogą być zlokalizowane i urządzone tylko w taki sposób, który nie będzie powodował uciążliwości dla mieszkańców i użytkowników budynków istniejących i planowanych na niej i na działkach sąsiednich.

**12.3.** Parkingi wielopoziomowe jak również parkingi przy ulicach i placach są funkcją sterowaną przez miasto. Ich lokalizacja, wielkość i zasada dysponowania miejscami muszą być uzgadniane z właściwym organem - w oparciu o systematycznie prowadzone badania i analizy, i z zachowaniem ustalonego w planie bilansu miejsc postojowych dla poszczególnych sektorów ruchu oraz dopuszczalnej przepustowości ulic.

## **13. WYMAGANIA ZWIĄZANE Z PRZYŁĄCZENIEM DO SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**13.1.** Zakaz realizacji stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, koncentratorów telefonicznych itp. w formie wolnostojących obiektów budowlanych.

**13.2.** Zakaz realizacji sieci energetycznej, ciepłowniczej i innych w formie urządzeń napowietrznych.

Dopuszcza się realizację urządzeń napowietrznych na podstawie indywidualnie uzasadnionych technicznie rozwiązań, po uzyskaniu akceptacji właściwego organu.

Zakaz realizacji przyłączy, studzienek itp. urządzeń technicznych wysuniętych przed lico frontowej ściany zabudowy lub ponad powierzchnię chodników, jezdni, trawników itp.

13.3. Sieci projektowane w ulicach należy prowadzić w taki sposób by chronić istniejącą zieleni i zapewnić możliwość posadzenia alei drzew w ulicach.

13.4. Niedozwolone jest tranzytowe prowadzenie sieci przez istniejące i planowane zespoły zieleni - o ile sieci te nie zasilają obiektów integralnie związanych z ich funkcją. Możliwe jest odstępstwo od tego warunku, o ile inwestor wykaże, że nie ma innej technicznej możliwości prowadzenia sieci.

13.5. Źródła ciepła dla ogrzewania budynków, przygotowania ciepłej wody itp. można stosować wyłącznie takie, które nie spowodują wzrostu zanieczyszczenia powietrza w rejonie lokalizacji.

#### **14. MOŻLIWOŚCI I WARUNKI PROJEKTOWANIA NIEKTÓRYCH OGRANICZEŃ**

14.1. W przypadku lokalizacji lub planowanej przebudowy obiektów wyższej użyteczności publicznej, których lokalizacja jest niezbędna śródmieściu, na działkach nie pozwalających na spełnienie wszystkich ustaleń - dopuszczalne są odstępstwa od wymagań określonych w punktach: 3.1., 3.3., 6.1., 12.1.

#### **15. DODATKOWE WYMAGANIA FORMALNE**

15.1. Projekty architektoniczne projektowanych budynków należy przedstawić już w fazie koncepcji w kontekście sąsiedniej zabudowy: w rozwinięciach pierzei, a także w mierzonych perspektywach lub na makiecie.

Projekty obiektów o charakterze dominant, oraz obiekty lokalizowane w krawędziowych strefach zabudowy należy ponadto przedstawić w ujęciach panoramicznych w widokach z charakterystycznych punktów.

#### **OBSZARY HISTORYCZNE**

Są to obszary zabudowy w tej strefie miasta, dla których należy opracować szczegółowe plany rewitalizacji z ustaleniami sprecyzowanymi dla każdej działki.

Dlatego w niniejszych ustaleniach dla strefy tej nie określa się żadnych uwarunkowań.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA STREFY I

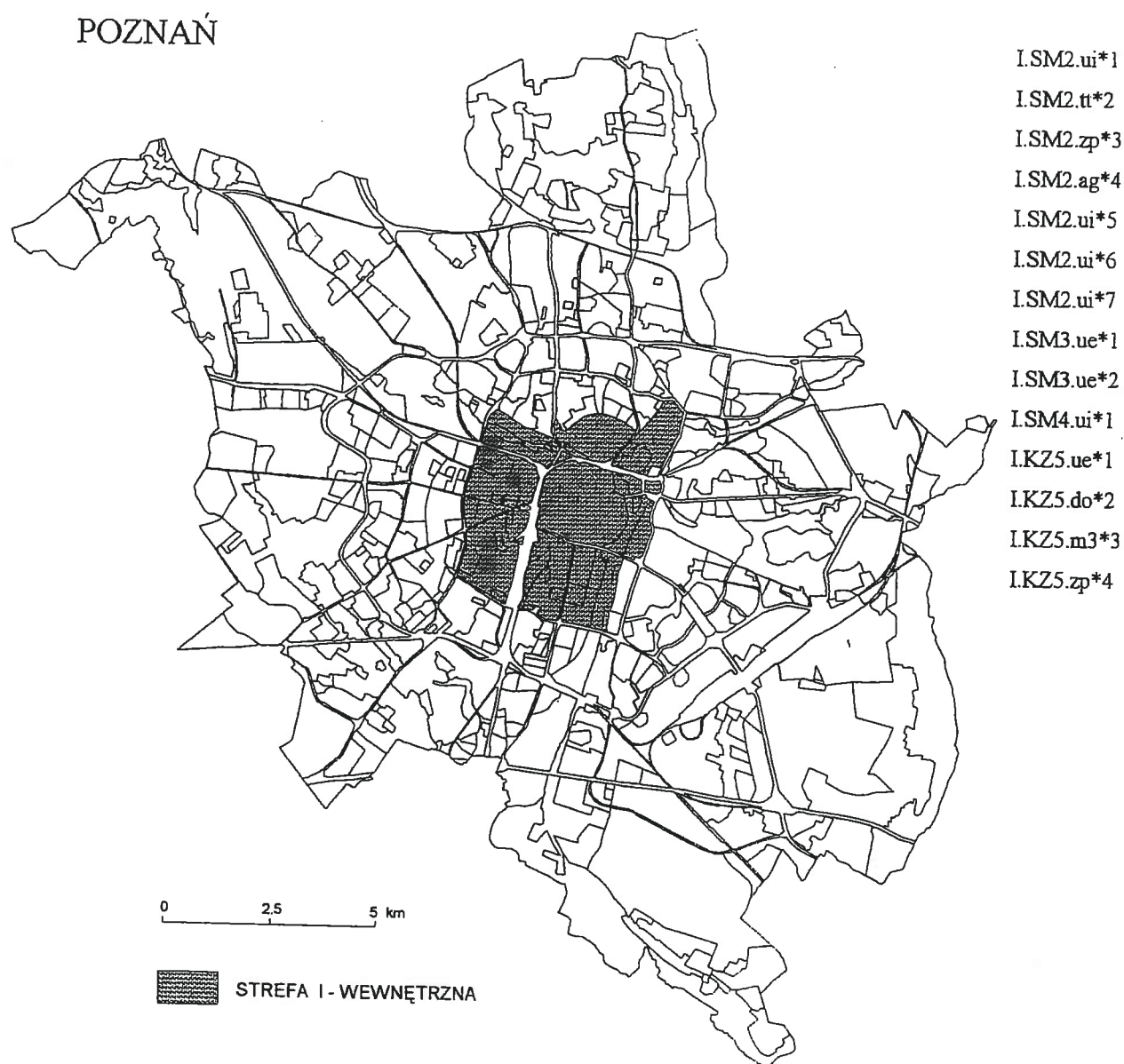
DLA TEJ STREFY WYKONYWANE JEST RÓWNOLEGŁE OPRACOWANIE USZCZEGÓLAWIAJĄCE (SZCZEGÓŁOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA) GRANICE TEGO OPRACOWANIA POKRYWAJĄ SIĘ W ZASADZIE Z GRANICAMI STREFY I W PLANIE MIASTA, JEDNAK W OPRACOWANIU (PLANIE SZCZEGÓŁOWYM) MOGĄ ULEC UZASADNIONEJ KOREKCIE.

**DO CZASU JEGO UCHWALENIA PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI JEST PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POZNANIA.**

DO CZASU UCHWALENIA PLANU SZCZEGÓŁOWEGO ŚRÓDMIEŚCIA, W RAZIE KONIECZNOŚCI SFORMUŁOWANIA BARDZIEJ SZCZEGÓŁOWYCH UWARUNKOWAŃ NIŻ JEST TO MOŻLIWE Z PLANU OGÓLNEGO, NALEŻY KORZYSTAĆ Z MATERIAŁÓW DO PROJEKTU PLANU SZCZEGÓŁOWEGO ŚRÓDMIEŚCIA POD WARUNKIEM NIESPRZECZNOŚCI Z USTALENIAMI UCHWALONEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POZNANIA.

**NA USTALENIA TEKSTOWE DLA "TERENÓW" W STREFIE I SKŁADAJĄ SIĘ:**

- USTALENIA DLA CAŁEGO MIASTA
- USTALENIA DLA STREFY
- USTALENIA DLA REJONU
- USTALENIA DLA TERENU WYNIKAJĄCE Z ZAPISU W LEGENDZIE RYSUNKU PLANU I W TEKŚCIE ORAZ USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE OKREŚLONEGO TERENU PRZY OZNACZENIU KODOWYM NA RYSUNKU PLANU 1, 2, 3...



- I.SM2.ui\*1** Teren rozwojowy Akademii Medycznej - lokalizacja miasteczka uczelnianego wg koncepcji programowej podanej przez AM.
- I.SM2.tt\*2** Międzynarodowe Targi Poznańskie - przyjmuje się, że MTP będą nadal rozwijały się w śródmieściu w oparciu o posiadany teren i majątek. Powinny stanowić jeden przestrzennie ciągły organizm. Brak dostępnych terenów rozwojowych w bezpośrednim sąsiedztwie wymusza w pierwszym rzędzie konieczność dążenia do wykorzystania wszystkich przestrzennych możliwości intensyfikacji zabudowy na terenie własnym (modernizacja i przebudowa powierzchni wystawienniczej w celu dostosowania jej do współczesnych wymogów, przy jednoczesnym zachowaniu wybranych elementów historycznych i przyrodniczych, a szczególnie zespołu zieleni pocmentarnej stanowiącego wysokiej klasy wartości przyrodnicze w centrum miasta, a także charakterystyczny element wyróżniający Targi Poznańskie spośród innych instytucji targowych na świecie).
- I.SM2.zp\*3** Teren Parku Wilsona. Program parkowy uzupełniają obiekty Palmiarni i obiektów usługowych na obrzeżu parku, nie naruszające kompozycji i charakteru parku.
- I.SM2.ag\*4** Teren aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym - ze względu na położenie w rejonie Śródmieścia wśród terenów mieszkaniowych należy ograniczyć uciążliwość działalności znajdujących się tam zakładów poprzez modernizację istniejących technologii lub ich wyprowadzenie oraz zagospodarowanie terenu większą ilością zieleni.  
Należy dążyć do zmiany funkcji na czysto usługową w części terenów zwłaszcza na styku z terenami mieszkaniowymi.
- I.SM2.ui\*5** Teren wyższych uczelni: Collegium Chemicum i Collegium Anatomicum, docelowo po odpowiednim porozumieniu między uczelniami a MTP budynki te mogą być włączone w teren Międzynarodowych Targów Poznańskich.
- I.SM2.ui\*6** Tzw. "Wolne Tory" - teren przewidywanych kompleksowych przekształceń istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, o preferencji dla funkcji usługowej. Powinny być tu lokalizowane wszystkie funkcje towarzyszące Międzynarodowym Targom Poznańskim jak: różnego rodzaju biura i instytucje, hotele, banki, giełdy, gastronomia, handel, rozrywka i rekreacja, a także inne usługi ogólnomiejskie w zależności od mechanizmów rynkowych i potrzeb miasta.



- I.SM2.ui\*7** Politechnika Poznańska - tereny priorytetu dla rozwoju usług nauki.  
Ustala się konieczność dążenia w pierwszej kolejności do wykorzystania wszystkich możliwości intensyfikacji zabudowy na terenach własnych uczelni. W ramach terenu rozwojowego pod priorytetową funkcję rezerwuje się wszystkie działki Skarbu Państwa i komunalne, działki stanowiące własność prywatną lub wieczystą dzierżawę mogą być również rezerwowane, o ile zostaną wykupione przez uczelnię lub - na jej rzecz - przez Miasto. Obok funkcji priorytetowej mogą znaleźć się tu funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo i usługi ogólnomiejskie.
- I.SM3.ue\*1** Ostrów Tumski - istniejący zespół zabytkowej zabudowy, położony w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej, wskazane opracowanie szczegółowych planów rewitalizacji.
- I.SM3.ue\*2** Północna część wyspy Ostrów Tumski - teren przewidywanych kompleksowych przekształceń istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej, o projektowanej preferencji dla funkcji usługowej, wskazany program wymagający większych przestrzeni: ekspozycje plenerowe, sale wystawowe, obiekty sportowe, itp. Ze względu na położenie terenu w klinie zieleni projektuje się zabudowę ekstensywną - rozproszoną ze znacznym udziałem zieleni.
- I.SM4.ui\*1** Politechnika Poznańska - tereny priorytetu dla rozwoju usług nauki.  
Ustala się konieczność dążenia w pierwszej kolejności do wykorzystania wszystkich możliwości intensyfikacji zabudowy na terenach własnych uczelni. W ramach terenu rozwojowego pod priorytetową funkcję rezerwuje się wszystkie działki Skarbu Państwa i komunalne, działki stanowiące własność kościelną, prywatną lub wieczystą dzierżawę mogą być również rezerwowane, o ile zostaną wykupione przez uczelnię lub - na jej rzecz - przez Miasto. Obok funkcji priorytetowej mogą znaleźć się tu funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo i usługi ogólnomiejskie ( wskazane wytworzenie pierzei wzdłuż ul.Bolesława Krzywoustego przez obiekty o głównej funkcji usługowej ).
- I.KZ5.ue\*1** Teren o funkcji sportowo-rekreacyjnej. Z uwagi na położenie w centrum miasta preferowany dla obiektów otwartych ogólnodostępnych, realizowanych przez różnych inwestorów, także prywatnych. Teren przeznaczony również dla rozwoju Akademii Wychowania Fizycznego. Ustala się konieczność opracowania przez uczelnię wiarygodnej koncepcji programowo-przestrzennego rozwoju, co umożliwi przekazanie części terenu uczelni.

- I.KZ5.do\*2** Teren ogródków działkowych, dopuszcza się w przyszłości przekształcenie na tereny usługowe w zieleni.
- I.KZ5.m3\*3** Obszar historycznego zespołu "willowego". Ustala się w stosunku do nowej zabudowy dostosowanie jej do charakteru całości zespołu. Działki zabudowane nie podlegają wtórnej parcelacji, nowe podziały powinny tworzyć działki nie mniejsze niż 500-600m<sup>2</sup>.
- I.KZ5.zp\*4** Park "Cytadela" Ustala się możliwość realizacji obiektów usług między innymi gastronomii i sportowo - rekreacyjnych wzbogacających program wypoczynkowy parku. Lokalizacja obiektów nie może naruszać podstaw kompozycji przestrzennej parku o osi widokowych oraz powinna umożliwiać uczytelnienie układu dawnego fortu Winiary. Na obrzeżu parku konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów. Adaptacja istniejącej zabudowy jednorodzinnej z możliwością uzupełnienia zabudowy na istniejących podziałach.

## STREFA II POŚREDNIA

Ustala się, że w tej strefie, w rejonach oznaczonych symbolami MA i MB, powinien w pierwszej kolejności następować przyrost mieszkańców.

Gęstość zaludnienia może wzrosnąć z około 45 osób/ha w stanie istniejącym, do około 50 - 55 osób/ha.

Chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową przewiduje się na około 440 000 - 480 000 osób (w stanie istniejącym około 390 000).

Zakładany przyrost możliwy jest w różnych formach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Przyjmuje się, że tereny mieszkaniowe będą terenami wielofunkcyjnymi pod warunkiem niekolizyjności wzajemnej różnych funkcji.

**STREFA II POŚREDNIA, INTENSYWNEGO ZAGOSPODAROWANIA MIESZKANIOWEGO**  
**I PRODUKCYJNEGO**

**REJONY O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ II.MA i II.MB**

MA 1, MA 12 - OSIEDLI MIESZKANIOWYCH WIELORODZINNYCH  
 MB 3, MB 6, MB 7, MB 8, MB 9, MB 11, MB 17 - OSIEDLI MIESZKANIOWYCH O RÓŻNEJ FORMIE  
 INTENSYWNOŚCI

**USTALENIA OGÓLNE**

Ustala się zakaz wprowadzania na tereny mieszkaniowe funkcji kolidujących (uciążliwych) bądź generujących duży ruch samochodowy a zwłaszcza samochodów ciężarowych, jak magazyny (hurtownie), warsztaty naprawcze lub produkcyjne itp., a także wymagających budowli, których forma koliduje z krajobrazem osiedli mieszkaniowych.

**1. OBSZARY ISTNIEJĄCEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO m1, m2**

Dla w/w terenów mieszkaniowych istniejących ustala się:

- Podstawą wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem terenu jest plan realizacyjny ( projekt zagospodarowania terenu ) wg którego zrealizowano osiedle lub jego aktualizacja
- Lokalizacja obiektów niezgodna z projektem realizacyjnym może nastąpić po dokonaniu odpowiednich zmian w tym opracowaniu (aktualizacja)
- Aktualizacja winna zawierać jako minimum:
  - zakres adaptacji i zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu
  - sposób użytkowania terenów
  - parametry zabudowy adaptowanej i projektowanej
  - rozgraniczenie przestrzeni publicznej i prywatnej
  - układ komunikacji i parkowania
  - sposoby obsługi technicznej
  - uzgodnienie z lokalnymi organami przedstawicielskimi (samorządy pomocnicze)
- Przy aktualizacji wskazane są:
  - ochrona istniejącego drzewostanu
  - komponowanie wewnętrznej zieleni osiedlowej w układach nawiązujących do ciągów i zewnętrznych masywów zieleni (korytarze ekologiczne)
  - wprowadzenie zasady obsadzania osiedli większymi i bardziej gęstymi grupami drzew, stymulującymi lokalną wymianę powietrza i lokalną poprawę warunków klimatycznych
  - szersze stosowanie pnączy i układów żywopłotów dla lokalnego zmniejszenia uciążliwości klimatu miasta ze szczególnym uwzględnieniem poprawy komfortu akustycznego.

W całym rejonie dopuszcza się lokalizację usług podstawowych (szkoła, przedszkole, żłobek, szkoły średnie i zawodowe) a także dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług (np. handlu) jako funkcji uzupełniającej dla mieszkalnictwa.

Zespoły handlowo-usługowe winny być realizowane na podstawie kompleksowego projektu realizacyjnego uwzględniającego prawidłowy dostęp klientów wraz z urządzonymi miejscami parkingowymi oraz obsługi zaplecza - wskazana zabudowa dwupoziomowa.

Parkowanie pojazdów samochodowych ustala się generalnie na posesjach właścicieli i posesjach usługowych. Dopuszcza się parkowanie na jezdniach ulic lokalnych i w strefach ruchu uspokojonego, w ramach pasa drogowego. Preferencje lokalizacji garaży wielopiętrowych dla samochodów osobowych. Ustala się konieczność pełnego uzbrojenia terenu w następujące sieci: wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, elektroenergetykę, gazową i telekomunikacyjną.

## **2. OBSZARY ISTNIEJĄCEGO BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO m3**

### **2.1. Z możliwościami intensyfikacji zabudowy**

Ustala się poniższe warunki zabudowy:

#### **2.1.1 Obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej o średniej intensywności.**

Zabudowę kształtuje się w oparciu o dotychczasowy układ przestrzenny z istniejącą siecią ulic i podziałem własności. Dopuszcza się uporządkowanie i dogęszczenie zabudowy istniejącej, wtórne podziały własności oraz zabudowę wolnych i nowopowstałych działek przy zastosowaniu różnych typów budynków. Nowe budynki mieszkalne powinny nawiązywać do skali i charakteru zabudowy istniejącej oraz być sytuowane w kierunku budynków już istniejących.

Dopuszcza się możliwość podziału długich działek i lokalizowania zabudowy w ich głębi zapewniając wydzielone wjazdy (pożądany wspólny wjazd dla dwóch działek).

#### **2.1.2 Dla budynków jednorodzinnych oraz zabudowy towarzyszącej (usługowej) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:**

- 5 m od frontowej granicy działek położonych przy ulicach dojazdowych preferowanych jako jednoprzestrzenne (bez wydzielonej jezdni),
- 8 m od krawężnika jezdni ulic lokalnych,
- 15 m od krawężnika dla ulic zbiorczych obszarowych.

Maksymalna % zabudowy powierzchni działki:

- dla działek szeregowych dopuszcza się zabudowę 50 % jej powierzchni
- dla działek do 600 m<sup>2</sup> bliźniaczych i wolnostojących dopuszcza się zabudowę 20-25% jej powierzchni
- dla działek większych od 600 m<sup>2</sup> dopuszcza się zabudowę 15-20% jej powierzchni.

Wysokość zabudowy nie może przekraczać nad ziemią 2,5 kondygnacji (w tym poddasze) przy max. wysokości gzymsu 7,2 - 7,5 m.

Dopuszcza się wszelkie formy rozwiązań dachów z preferencją dachów stromych.

Dla terenu dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług (np. handlu) jako funkcji uzupełniającej dla mieszkalnictwa, funkcja usługowa winna być lokalizowana wewnątrz budynku (obowiązuje wyznaczona linia zabudowy dla obiektów stałych):

dla małych obiektów (czasowych) dopuszcza się lokalizację przed linią zabudowy w linii frontowej działki lub odległości min. 1 m od tej granicy, gdy dostęp do obiektu umożliwiony jest z zewnątrz działki. Powyższe może być realizowane w drodze indywidualnie uzgodnionego projektu realizacyjnego w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

Nie przewiduje się budowy budynków gospodarczych, z wyjątkiem garaży, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację takich obiektów w drodze indywidualnie uzgodnionego projektu realizacyjnego.

Garaże winny być lokalizowane wewnątrz budynku mieszkalnego, zblokowane z zabudową usługową lub gospodarczą, wolnostojące. Dopuszcza się także lokalizowanie garaży wzdłuż linii frontowej (rozgraniczającej) działki preferując zblokowanie garaży dla dwóch działek.

Garaże, budynki gospodarcze i zabudowa usługowa nie mogą przekroczyć łącznie 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, a także nie może powodować przekroczenia określonego % zabudowy działki, a wysokość pomieszczeń - 2,5 m, z wyłączeniem handlu.

Na całym obszarze preferuje się ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią o wysokości do 1,5 m, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę ogrodzeń pełnych w części jego obwodu.

Podziały dużych działek, realizacja zabudowy i ich zagospodarowania odbiegające od podanych ustaleń muszą być realizowane w oparciu o uzgodniony projekt realizacyjny.

Zespoły handlowo-usługowe winny być realizowane na podstawie kompleksowego projektu realizacyjnego uwzględniającego prawidłowy dostęp klientów wraz z urządzonymi miejscami parkingowymi oraz obsługi zaplecza - wskazana zabudowa dwupoziomowa.

**2.1.3** Parkowanie pojazdów samochodowych ustala się generalnie na posesjach właścicieli i posesjach usługowych. Dopuszcza się parkowanie na jezdniach ulic lokalnych i w strefach ruchu uspokojonego, w ramach pasa drogowego.

**2.1.4** Realizacja możliwa w oparciu o pełne uzbrojenie terenu w następujące sieci:

wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną.

Ciepło:

- z sieci miejskiej c.o. w miarę możliwości
- z sieci gazowej
- przy zastosowaniu technologii nie zanieczyszczającej środowiska (paliwa ciekłe lub inne, niekonwencjonalne "czyste" źródła ciepła)

Dla kotłowni opartych na paliwie stałym - wymagane jest stosowanie technologii zmniejszających emisję zanieczyszczeń.

**2.1.5** Komfort akustyczny wg ustaleń A2.

## 2.2 Z nieznaczną ilością możliwości intensyfikacji

Warunki wg istniejącej zabudowy (linie zabudowy, gabaryty, rodzaje dachów).

## 2.3 Posiadające aktualne plany zagospodarowania przestrzennego lub realizacyjne

- KRZYŻOWNIKI
- ŁAWICA
- STRZESZYN
- WILCZY MŁYN

Warunki zabudowy wg tych planów

## 2.4 Tereny w strefie II dla których plany zagospodarowania są opracowywane:

- PODOLANY - II.MB9.m3, II.MB9.ag, II.AG10.ag
- TRÓJPOLE - II.MB11.m2, II.MB11.ag
- ŚWIERCZEWO - II.MB6.m3 i sąsiednie w granicach objętych planem
- STARE MIASTO 4 - II.MA12.m3
- PIĄTKOWO - II.MA12.m1, II.MA12.m2, II.MA12.m3, II.MA12.eg, II.MA12.ur, II.MA12.ag,  
II.MA12.ue, II.MA12.uf, II.MA12.ui, II.MB9.m3
- JEŻYCE 1 - II.MB7.m3

**DO CZASU ICH UCHWALENIA PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI JEST PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POZNANIA.**

DO CZASU UCHWALENIA PLANU SZCZEGÓŁOWEGO, W RAZIE KONIECZNOŚCI SFORMUŁOWANIA BARDZIEJ SZCZEGÓŁOWYCH UWARUNKOWAŃ NIŻ JEST TO MOŻLIWE Z PLANU OGÓLNEGO, NALEŻY KORZYSTAĆ Z MATERIAŁÓW DO PROJEKTU PLANU "SZCZEGÓŁOWEGO" POD WARUNKIEM NIESPRZECZNOŚCI Z USTALENIAMI UCHWALONEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.POZNANIA.

**REJONY AG - AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ AG2, AG5, AG10, AG14, AG16**

Dla rejonów AG

- nakaz technicznego i technologicznego ograniczania uciążliwości i szkodliwości. Uciążliwość z racji funkcji nie może przekraczać granic działki lub zespołu działek o podobnym przeznaczeniu; dopuszcza się lokalizację obiektów szkodliwych i uciążliwych po opracowaniu oceny ich oddziaływania na środowisko i zastosowaniu zabezpieczeń ograniczających negatywny wpływ do minimum.

**TERENY ag**

Dla terenów zrealizowanych dzielnic przemysłowo-składowych, zakładów przemysłowych, uciążliwych lub szkodliwych warsztatów i terenów obsługi technicznej ustala się:

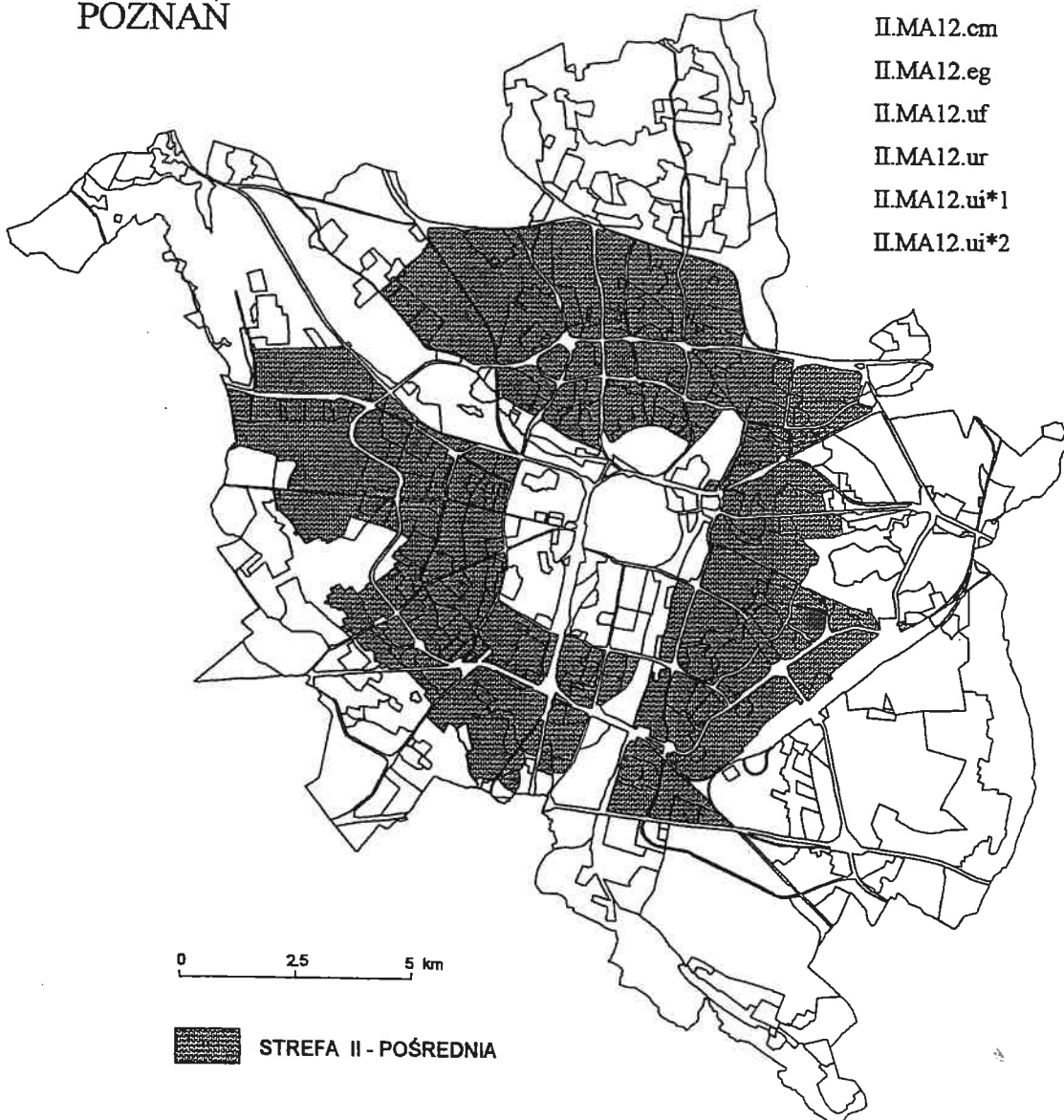
- Podstawą wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem terenów jest istniejący lub zaktualizowany projekt realizacyjny ( projekt zagospodarowania terenu )
- Zachowanie istniejącego charakteru funkcji
- Dopuszcza się działania utrwalające, remontowe obiektów pod warunkiem, iż będą podporządkowane istniejącemu układowi przestrzennemu (linie zabudowy, skala, charakter obiektu).
- Dopuszcza się wtórne podziały w ramach istniejącej struktury własnościowej pod warunkiem, że wynikają one z przedstawionej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej (zabezpieczającej np. odpowiednią ilość miejsc parkingowych) zespołu działek powstałych w wyniku wtórnego podziału, zleconej i wykonanej na koszt inwestora.
- Wyklucza się powiększanie istniejących w ramach tych terenów ogrodów działkowych, utrwalanie istniejących w przypadku lokalizacji czasowych oraz realizację nowych.
- Parkowanie pojazdów samochodowych, ustala się generalnie na posesjach właścicieli. Możliwość lokalizacji parkingów zbiorczych dla samochodów ciężarowych.



**NA USTALENIA TEKSTOWE DLA "TERENÓW" W STREFIE II SKŁADAJĄ SIĘ:**

- USTALENIA DLA CAŁEGO MIASTA
- USTALENIA DLA STREFY
- USTALENIA DLA REJONU
- USTALENIA DLA TERENU WYNIKAJĄCE Z ZAPISU W LEGENDZIE RYSUNKU PLANU I W TEKŚCIE ORAZ USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE OKREŚLONEGO TERENU PRZY OZNACZENIU KODOWYM NA RYSUNKU PLANU \* 1, 2, 3...

POZNAŃ



II.MA1.mu*2	II.MA12.ue*3
II.MA1.ui*3	II.MA12.ue*4
II.MA1.ui*4	II.MA12.ue*5
II.MA12.m1	II.MA12.do*6
II.MA12.m2	II.MB3.tr*1
II.MA12.m3	II.MB7.m3*1
II.MA12.m4	II.MB7.ui*2
II.MA12.ag	II.MB7.sr*3
II.MA12.cm	II.MB7.mu*4
II.MA12.eg	II.MB8.kl*1
II.MA12.uf	II.MB8.ag*2
II.MA12.ur	II.MB8.ui*3
II.MA12.ui*1	II.MB9.m2
II.MA12.ui*2	II.MB9.m3
	II.MB9.m4
	II.MB9.ui
	II.MB11.ue*1
	II.MB11.ui*2
	II.MB11.ui*3
	II.KZ4.sr*1
	II.KZ15.zo*1
	II.KZ15.zo*2
	II.KZ15.zo*3
	II.KZ18.ag*1
	II.KZ18.sr*2

0 2.5 5 km

 STREFA II - POŚREDNIA

**II.MA1.mu\*2**

Realizacja w oparciu o opracowanie szczegółowe (projekt regulacyjny "Łacina") TRZON stanowią "POLA INWESTYCYJNE " przeznaczone na obiekty o funkcjach ogólnomiejskich, krajowych, zagranicznych, (centra firm, terminale towarzystw transportowych, lotniczych, kolejowych, banki, giełdy przedsiębiorstw, itp.) podbudowane handlem towarami promowanymi ekspozycjami, targami, restauracjami etc. itd. Ośmiokątna formuła przestrzenna - to propozycja funkcji mieszkaniowej nowo projektowanej i uzupełnionej w obszarze budownictwa jednorodzinnego, wzbogaconej o wbudowane funkcje usług a zwłaszcza handlu w szczególnie nasyconych ciągach. OBSŁUGA MIESZKAŃCÓW w zakresie tzw. usług dzielnicowych - poczta, ośrodki zdrowia, lecznice prywatne, biura administracji, itp. (centrum II-go stopnia) uzupełnione o inicjatywę i potrzeby, które mogą się ujawnić. Elementem krystalizującym w tym obszarze jest istniejący już budynek Policji - Komendy Nowe Miasto.

POTENCJALNE TERENY MIEJSC PRACY. Tworzy zewnętrzne pasmo ośmioboku i opierając się z jednej strony o istniejący przemysł (papiernie II.MA1.ag ) z drugiej zaś o korzystne połączenie i dostępność terenów dzielnicy Rataje (obszar pod wiaduktem) jak i przede wszystkim pasmo nad Małą - tereny przekształceń dawnych baz na funkcję usługową związaną z jeziorem (hotele). Zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym o charakterze bulwarowym. Możliwość lokalizacji niektórych funkcji Politechniki Poznańskiej.

ZIELEŃ - tereny wolne i zorganizowane (w tym II.MA1.zp) tworzy pasmo pod skarpią tarasu Rataj przenikające od istniejącej dzielnicy w kierunku Mały oraz towarzyszące jako izolacja linii tramwajowej i ścieżki rowerowej wnika głęboko w cały układ. Jako pasmo zorganizowane, typu śródmiejskich bulwarów kształtuje się środkowe pasmo zieleni, przenikające przez struktury mieszkaniowe i wchodzące w obszar Mały i Rataj.

**II.MA1.ui\*3**

Teren zabudowy usługowej np. dom towarowy z usługami towarzyszącymi

**II.MA1.ui\*4**

Teren szpitala wojewódzkiego w budowie (projektowany na 640 łózek).

**II.MA12.m1**

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podstawowych oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii itp.

Zróżnicowane formy budynków mieszkalnych jedno i wieloklatkowych o wysokościach czterech i więcej kondygnacji.

Zakłada się:

- ograniczoną intensyfikację istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej poprzez realizację pojedynczych budynków na terenach możliwych ze

względów technicznych i społecznych do zabudowy z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych uwarunkowań

- kontynuację zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w opracowanych planach szczegółowych i realizacyjnych
- formę restrukturyzacji systemu zagospodarowania poprzez realizację funkcji usługowych w strefach wzdłuż ulic i ciągów komunikacyjnych z równoczesnym "niedociążeniem" istniejących w centralnych partiach zabudowy mieszkaniowej zespołów usługowych.
- uzupełnienie istniejącego systemu komunikacyjnego o dodatkowe relacje wewnątrzsiedlowe.
- zachowanie istniejącej zieleni oraz budowę systemu zieleni wiążącej tereny osiedli z terenem zieleni publicznej w rejonie rezerwatu "Żurawiniec".
- realizację funkcji usługowo-wytwórczych w strefie ochrony akustycznej od kolei.

#### II.MA12.m2

Tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej, zespołów zabudowy wielorodzinnej głównie małych domów mieszkalnych, zabudowy zagrodowej oraz lokalizacji funkcji usługowo - wytwórczych i handlowych.

Zakłada się:

- utrzymanie istniejących funkcji usługowych
- lokalizację funkcji usługowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych
- realizację zabudowy mieszkaniowej z warsztatami w obszarze określonym ulicami Naramowicka - Rubież - Boranta
- eliminację lokalizacji funkcji usługowo-wytwórczych uciążliwych na pozostałym obszarze
- eliminację uciążliwości akustycznej obwodnicy towarowej kolejowej.

#### II.MA12.m3

Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej głównie wolnostojącej i bliźniaczej o zróżnicowanej formie, detali itp.

Teren lokalizacji warsztatów i obiektów usługowych w ramach zabudowy mieszkaniowej.

Występuje b. ograniczona możliwość intensyfikacji zabudowy głównie poprzez inwestycje na wydzielonych niezabudowanych działkach.

Zakłada się:

uwłaszczenie mieszkańców terenu ogródków działkowych zlokalizowanych w rejonie ulicy Sarmackiej oraz objęcie tego terenu prawem zabudowy mieszkaniowej.

- II.MA12.m4** Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu "Żurawiniec" oraz linii kolejowej towarowej i "Różanego Potoku".
- Zakłada się:
- zabudowę mieszkaniową na dużych działkach min. 1000 m<sup>2</sup> z możliwością realizacji produkcji ogrodniczej oraz podłączenie budynków do zbiorczego systemu kanalizacji
  - realizację zabudowy w oparciu o wytyczne precyzujące gabaryty budynków, rodzaje dachów, linie zabudowy itp.
  - ochronę istniejącego drzewostanu oraz ochronę zabudowy od uciążliwości linii kolejowej
- II.MA12.ag** Teren dużego zróżnicowania funkcji: usługowych, handlowych, administracji kultury i produkcji rolniczej.
- Zakłada się:
- stopniową likwidację funkcji hodowlanej oraz rolniczego wykorzystania gruntów
  - lokalizację funkcji handlowych wzdłuż ul.Karpia
  - lokalizację funkcji handlowych, usługowych, wytwórczych, baz i składów
  - bezwzględne utrzymanie istniejącego drzewostanu
  - znaczny udział zieleni w zagospodarowaniu działek
- II.MA12.cm** Cmentarz przy ul. Jasna Rola
- teren cmentarza w systemie zieleni publicznej stanowiącej strefę izolacyjną w odniesieniu do terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie oraz rezerwę terenu dla rozwoju cmentarza.
- II.MA12.eg** Zakłada się:
- docelowo likwidację istniejących obiektów inżynierskich oraz lokalizację handlu, usług i urzędzeń publicznych
  - duży ( min.50 % ) udział zieleni w zagospodarowaniu działki
- II.MA12.uf** Teren fortyfikacji objętych ochroną konserwatorską wraz z terenami przyległymi współtworzące strefę zieleni i obiektów publicznych wzdłuż ul.Lechickiej.
- Zakłada się:
- lokalizację funkcji usługowych na terenie lub w obiektach fortyfikacyjnych w oparciu o kompleks ustaleń konserwatorskich, budowlanych, komunikacyjnych; przyrodniczych itp.
  - uporządkowanie istniejącej zieleni

- II.MA12.ur** Teren intensywnej produkcji rolniczej i ogrodniczej szklarniowej oraz usług na rzecz rolnictwa
- II.MA12.ui\*1**  
**II.MA12.ui\*2** Teren zabudowy usługowej - preferowane wykształcenie dzielnicowego ośrodka usługowego dla Winograd - Piątkowa o bogatym, atrakcyjnym programie, konkurencyjnym w stosunku do centrum miasta.
- II.MA12.ue\*3**  
**II.MA12.ue\*4** Teren preferencji dla usług ogólnomiejskich w zabudowie ekstensywnej, ze znacznym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki (min. 50%).
- II.MA12.ue\*5** Rezerwa terenu pod obecnie niesprecyzowane usługi ogólnomiejskie w zabudowie niskiej ekstensywnej, preferowane usługi terenochłonne, wymagające znacznych przestrzeni  
(ew. alternatywna lokalizacja Wojewódzkiego Specjalistycznego Szpitala Dziecięcego).
- II.MA12.do\*6** Ogródki działkowe z możliwością zabudowy funkcją mieszkalno - usługową III - IV kondygnacje, pierzei ul.Obornickiej na głębokość do 30 m od linii rozgraniczającej ulicy. Linia zabudowy - w linii istniejącej zabudowy ul.Obornickiej w sąsiedztwie terenu MA12.do\*6. Zasady pozyskania terenu wg ustaleń dla całego miasta A6.
- II.MB3.tr\*1** Tereny upraw rolnych; w przyszłości po zabudowaniu sąsiednich terenów II.MB3.m3 możliwa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  
W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić łatwy dostęp do fortu ze wszystkich stron.
- II.MB7.m3\*1** Teren dotychczasowych ogródków działkowych w większości zamieszkiwanych w sposób stały.  
Proponuje się formalne przekształcenie w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi technicznej (zwłaszcza w zakresie neutralizacji ścieków) i komunikacyjnej.  
Z uwagi na istniejący podział terenu dopuszcza się niższe standardy obsługi komunikacyjnej niż na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  
Modernizacja, przebudowa lub ewentualna budowa nowych obiektów winna spełniać warunki Prawa Budowlanego.

W celu zapewnienia korzystnych dla mieszkańców przekształceń zabudowy wskazane jest zorganizowane ich działanie na podstawie opracowania regulacyjnego określającego warunki i sposób zagospodarowania terenu.  
Uregulowania wymaga sprawa własności terenu.

- II.MB7.ui\*2** Teren projektowanego Wielkopolskiego Centrum Dydaktyczno-Klinicznego Akademii Medycznej (na ok.1000 łózek wg programu podanego przez AM).
- II.MB7.sr\*3** Teren o dominującej i preferowanej funkcji sportowo - rekreacyjnej. Utrzymuje się obiekty znajdujące się w granicach wydzielonego terenu: Ośrodek Szkoleniowy Policji oraz Szkoła Podstawowa, obsługująca sąsiednie osiedle mieszkaniowe (II.MB7.m2).
- II.MB7.mu\*4** Teren zabudowy usługowej ogólnomiejskiej - preferowane wykształcenie dzielnicowego ośrodka usługowego dla Grunwaldu, o bogatym, atrakcyjnym programie konkurencyjnym w stosunku do centrum miasta. Uzupełniająco przewidziany również program mieszkaniowy.
- II.MB8.kl\*1** Teren lotniska cywilnego, do utrzymania w okresie obowiązywania planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.Poznania uchwalonego w 1994 r.  
Dopuszczalne zainwestowanie związane z przeznaczeniem terenu.
- II.MB8.ag\*2** Tereny aktywizacji gospodarczej o funkcji głównie usługowej, np. biura, magazyny, centrum ogrodnicze.
- II.MB8.ui\*3** Teren wyższych uczelni:  
- Akademia Rolnicza - projektowane przeniesienie Wydziału Ogrodniczego z ul.Dąbrowskiego,  
- Francusko-Polska Wyższa Szkoła Nowych Technik Informatyczno - Komunikacyjnych - projektowana budowa miasteczka uczelnianego wg programu podanego przez Szkołę.
- II.MB9.m2** Teren zróżnicowanych form zabudowy jednorodzinnej, głównie zespołów zabudowy intensywnej oraz uzupełniająco budownictwo wielorodzinne w formie małych domów mieszkalnych maksymalnie czterokondygnacyjnych.

Dopuszcza się realizację funkcji uzupełniających usługowych nieuciążliwych.  
Wyklucza się lokalizację uciążliwych zakładów rzemieślniczych, produkcyjnych itp.  
Utrwała się lokalizacje istniejących funkcji usługowych.

**II.MB9.m3**

Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach. Zróżnicowane formy zabudowy, lokalizacja obiektów usługowych na obrzeżu zabudowy - przy ciągach komunikacji kołowej.  
Zakłada się intensyfikację zabudowy mieszkaniowej drogą podziałów wtórnych w oparciu o opracowania szczegółowe.

**II.MB9.m4**

Teren zróżnicowanych form zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej na dużych działkach 1500 - 2000 m<sup>2</sup> z możliwością produkcji ogrodniczej.  
Zieleń na terenie parku dworskiego podlega zachowaniu i uporządkowaniu tworząc strefę izolacji od trasy kolejowej.  
Tereny wzdłuż kolei utrzymują rolniczy charakter względnie mogą zostać przeznaczone pod zadrzewienie.

**II.MB9.ui**

Teren istniejących obiektów usługowych. Ograniczona możliwość intensyfikacji działań inwestycyjnych w zakresie handlu i usług.  
Bezwzględny nakaz utrzymania istniejącego zadrzewienia oraz postulowane zintensyfikowanie zieleni.

**II.MB11.ue\*1**

Teren istniejącego wojewódzkiego szpitala zespolonego (750 łóżek) i szpital MSW oraz rezerwa terenu pod Wojewódzki Specjalistyczny Szpital Dziecięcy (alternatywa dotychczasowej lokalizacji przy ul. Jasna Rola) - przewidywana wielkość ok.400 łóżek.

**II.MB11.ui\*2**

Teren usług nauki o zabudowie intensywnej - główny teren Akademii Rolniczej, możliwa rozbudowa istniejących i budowa nowych obiektów wg zaktualizowanego planu realizacyjnego.

**II.MB11.ui\*3**

Teren rozwojowy Akademii Rolniczej, budowa obiektów uczelni wg koncepcji programowej podanej przez AR.

**II.KZ4.sr\*1**

Teren przeznaczony na realizację Wielkopolskiego Parku Rozrywki ("Luna - Łęgi Dębińskie") wg zatwierdzonego planu realizacyjnego.

- II.KZ15.zo\*1** Patrz ustalenia dla całego miasta **A1.4** - przyrodnicze kliny zieleni
- II.KZ15.zo\*2**
- II.KZ15.zo\*3** Teren nieużytku - rezerwa pod lokalizację zakładu utylizacji odpadów komunalnych z wyłączeniem terenu po rozebranych fortyfikacjach. Lokalizacja wariantowa dla terenu **III.OR1.tr\*1**.
- II.KZ18.ag\*1** Teren Zakładów Spirytusowych "Polmos" nad jeziorem Malta. Obiekt kolidujący z charakterem klina zieleni. Ustala się zakaz rozbudowy zakładów i konieczność ograniczenia uciążliwości zakładów. W miarę możliwości należy dążyć do likwidacji funkcji przemysłowej i przekształcenie terenu oraz obiektów na cele sportowo - rekreacyjne ( włączenie w kompleks "Malty").
- II.KZ18.sr\*2** Tereny kompleksu sportowo - rekreacyjnego "Malta". Ustala się dalszą realizację obiektów ( z preferencją dla obiektów i urządzeń ogólnodostępnych ) zgodnie z opracowanym planem realizacyjnym oraz zieleni krajobrazowej.



### **STREFA III PERYFERYJNA**

W strefie tej zakłada się relatywnie niewielki rozwój funkcji mieszkaniowej.

Przewiduje się przyrost ludności z 29 000 osób w stanie istniejącym do około 30 000 - 62 000 osób, w zależności od możliwości w zakresie budowy infrastruktury technicznej i uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

Gęstość zaludnienia proponowany wzrost od 1.9 osób/ha do około 2 - 4 osób/ha.

Główny przyrost mieszkańców w tej strefie zakłada się na terenach oznaczonych symbolem m4.

**STREFA III PERYFERYJNA - EKSTENSYWNEGO ZAGOSPODAROWANIA - ROLNICZEGO,  
MIESZKANIOWEGO (JEDNORODZINNEGO), REKREACYJNEGO  
+ REJONY AG - AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ**

**REJONY OR9; KZ10**

Struktura funkcjonalna obszaru Umultowo - Morasko definiowana jest:

- rolniczym użytkowaniem rozległych terenów wysoczyzny (Morasko, Radojewo, Nowa Wieś Górna)
- głównie mieszkalnym charakterem i przeznaczeniem (poza Uniwersytetem) istniejącej i projektowanej zabudowy
- uwarunkowaniami przyrodniczo - geograficznymi obszaru.

USTALENIA DLA CAŁEJ STREFY JAK USTALENIA OGÓLNE CAŁEGO MIASTA - A1 do A8

**USTALENIA DLA REJONÓW**

**1. REJON III.OR9 - OSADNICTWA ROLNICZEGO**

Istniejące zespoły osadnicze Moraska, Radojewa, Nowej Wsi Górnej i Hub Moraskich podlegają procesowi uzupełnienia istniejącej struktury urbanistycznej oraz realizacji zabudowy na terenach już wydzielonych pod warunkami:

- globalnego rozwiązania problemu odprowadzania i oczyszczania ścieków. W przypadku Nowej Wsi Górnej ewentualna lokalizacja oczyszczalni musi nastąpić poza zlewnią "Potoku Naramowickiego",
- oczyszczanie ścieków indywidualnie w zagrodach na działkach o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- utrzymania istniejącego układu urbanistycznego ulic i linii zabudowy i wykluczenia jego deformacji
- utrzymania architektonicznego klimatu zabudowy w zakresie skali nawiązujących do tradycji form, detalu, materiału
- dokonanie niezbędnych uzgodnień i ustaleń szczegółowych w zakresie konserwatorskim dla realizacji rewaloryzacji zespołów dworskich i folwarcznych.

Istniejące zespoły zabudowy Różany Młyn, Nowa Wieś Dolna podlegają procesowi rozwoju tylko w granicach i zakresie związanym z użytkowaniem rolnym (z wykluczeniem zabudowy dla realizacji wielkotowarowej wysokoprodukcyjnej hodowli, przetwarzania itp.) pod warunkiem:

- wyprzedzającej realizacji uzbrojenia w sieć kanalizacji
- budowy na działkach min. 2000 m<sup>2</sup>
- zaopatrzenia istniejących zbiorników bezodpływowych w indywidualne urządzenia do oczyszczania ścieków sanitarnych
- zabudowy wzdłuż istniejących dróg i istniejących linii zabudowy.

Istniejące i projektowane zespoły zabudowy w rejonie Naramowice, Różany Potok podlegają procesowi podwyższenia, regulacji, intensyfikacji i budowy pod warunkiem:

- wyprzedzającego w stosunku do realizacji obiektów uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji i system oczyszczania ścieków sanitarnych

- zaopatrzenie istniejących zbiorników bezodpływowych w indywidualne urządzenia do oczyszczania ścieków sanitarnych
- zgodności z zaleceniami dla poszczególnych stref.

Realizacja funkcji związanej z zapewnieniem miejsc pracy wiąże się głównie z funkcją rolną (sadowniczą, ogrodniczą) terenu oraz funkcjami towarzyszącymi mieszkalnictwu a także funkcją jaka wynika z lokalizacji obiektów szkolnictwa wyższego.

Możliwa jest również adaptacja istniejących związanych z pracą funkcji także przemysłowych, wytwórczych pod warunkiem zastosowania nieszkodliwych i nieuciążliwych technologii z neutralizacją odpadów pyłów i wzywów z łączeniem do obowiązującego w danym zespole zabudowy systemu odprowadzania ścieków.

**1.1. Usługi** - realizacja tej funkcji wiąże się głównie z jej traktowaniem jako funkcji uzupełniającej i towarzyszącej mieszkalnictwu i podlega warunkom poszczególnych zespołów zabudowy.

**1.2. Nauka** - wiąże się głównie z realizacją Uniwersytetu w jego aktualnym zakresie oraz w oparciu o prognozę rozwoju.

Plan ustosunkowuje się przy tym do sprawy rozwoju poprzez wykluczenie innych funkcji i form zabudowy z terenów, które traktuje jako rezerwy dla tego rozwoju.

Teren budowy i rozbudowy Uniwersytetu może być realizowany w bezpośrednim sąsiedztwie strefy Różanego Potoku pod warunkiem:

- realizacji systemu kanalizacji, odprowadzania ścieków w oparciu o centralny system miejski oczyszczania ścieków lub oczyszczalnię miejscową zlokalizowaną poza strefą ochrony Różanego Potoku i bez możliwości odprowadzenia oczyszczonych ścieków do istniejących strumieni
- realizacji zabudowy w sposób ekstensywny zapewniający minimalny stopień uszczelnienia podłoża
- realizacji zabudowy i systemu oczyszczania i odwadniania nie powodujący obniżenia zwierciadła wód podziemnych
- realizacji zabudowy z uwzględnieniem udziału zieleni w zagospodarowaniu działki w wielkości min. 50% jej powierzchni.

**1.3. Rolnictwo** - jest jedną z trzech funkcji podstawowych dla obszaru Moraska - Umultowa (rejon III OR9).

Jest funkcją wspierającą funkcjonowanie obszaru jako zespołu przyrodniczo - krajobrazowego. Wyklucza się sposób realizacji funkcji rolniczych prowadzący do przekształceń powierzchni terenów rolnych, rzeźby terenu szczególnie w obszarze pasa łąk, pastwisk, cieków wodnych, otwartych zbiorników wodnych i zespołów zieleni.

Zakłada się realizację wysokotowarowej produkcji rolnej szczególnie w obszarze Radojewa z tendencją do modernizacji istniejącej w obrębie osady infrastruktury technicznej.

## 2. REJON III.KZ10 - STRUKTURALNYCH KLINÓW ZIELENI

Uwarunkowania w zakresie środowiska przyrodniczego (patrz ustalenia dla całego miasta A1.), istniejąca i rozwijana w planie struktura z tendencją do utrzymania prawa miasta do rozwoju tej sfery na

poziomie ekstensywnym wyznaczają obszarowi Moraska - Umultowa rolę zespołu przyrodniczo - krajobrazowego przyjaznego kształtowaniu wypoczynku realizowanego jako forma rekreacji czynnej. Morasko - Umultowo staje się ważną dla miasta Poznania, szczególnie jego północnych obszarów z monokulturą mieszkalnictwa, płaszczyzną dla kształtowania funkcji wypoczynku.

### 3. REJON III.OR1 - OSADNICTWA ROLNICZEGO

3.1. Zabudowa realizowana jest jako uzupełnienie istniejących ukształtowanych struktur urbanistycznych, ich porządkowanie oraz intensyfikację szczególnie w obszarach lub wzdłuż struktur liniowych stanowiących wartościową spuściznę kulturową.

Na całym obszarze Pokrzywno - Krzesiny - Krzesinki - Głuszyna, poza Piotrowem wyklucza się realizację form intensywnych budownictwa - zabudowy wielorodzinnej, intensywnych form zabudowy jednorodzinnej.

Formy osadnictwa rozproszonego

Wyklucza się realizację budownictwa jednorodzinnego drogą podziałów wtórnych gruntów rolnych poza wyznaczonymi strefami zurbanizowanymi.

Dopuszcza się jedynie przewidzianą przepisami możliwość realizacji budownictwa zagrodowego związanego z produkcją rolną.

3.2. W oparciu o istniejącą strukturę komunikacyjną, planowany rozwój tej infrastruktury, obszary przyległe i aktualnie niezainwestowane mogą stać się częściowo terenami dla lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej.

W pierwszym rzędzie dotyczy to już terenów przyległych do trasy katowickiej, a szczególnie rejonu węzła komunikacyjnego wiążącego trasę a przez nią obszar miasta zwartego z Pokrzywnem i Szczepankowem. Zrealizowanie ważnego dla tego rejonu węzła komunikacyjnego wiążącego bezpośrednio Szczepankowo (przedłużenie ulicy Splawie) z terenami na Zachód od trasy Katowickiej (ul. B. Krzywoustego) umożliwi obsługę komunikacyjną całego pasa terenów wzdłuż tej trasy i rozszerzenie terenów aktywności gospodarczej (ag) na obszar od terenów kolejowych Franowa do projektowanego węzła komunikacyjnego powstającego na skrzyżowaniu trasy katowickiej z autostradą.

Rejony aktywności gospodarczej nie są terenami lokalizacji ciężkiego przemysłu, baz wytwórczych budownictwa, dużych baz sprzętowych, itp.

### 4. REJON III.MB3 - OSIEDLI MIESZKANIOWYCH O RÓŻNEJ FORMIE I INTENSYWNOŚCI

USTALENIA OGÓLNE DLA W/W REJONU, JAK DLA REJONÓW II.MB.

## 5. REJON III.AG4, III.AG11 - AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

- Podstawą wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem rejonu są projekty zagospodarowania terenu.

Projekt winien określić jako minimum:

- określenie funkcji
  - relacje z terenami otaczającymi
  - stopień wykorzystania istniejącej struktury własnościowej oraz wtórne podziały
  - zakres adaptacji i zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu
  - zasady kształtowania zabudowy, linie rozgraniczające, linie zabudowy
  - zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej
  - graniczne wielkości zaopatrzenia w zakresie infrastruktury z systemów ogólnomiejskich lub zasad rozwiązań indywidualnych
  - parkowanie pojazdów samochodowych - ustala się generalnie na własnej działce
- Ponadto obowiązuje:
- nakaz technicznego i technologicznego ograniczania szkodliwości i uciążliwości do granic własnej działki
  - na terenach enklaw istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszczalność lokalizacji budynków mieszkalnych, możliwość wykorzystania terenu dla budowy warsztatów o ograniczonej uciążliwości lub dla funkcji towarzyszących tj. parkingów z zielenią.

Rejony aktywności gospodarczej w III strefie nie są terenami lokalizacji ciężkiego przemysłu, baz wytwórczych budownictwa, dużych baz sprzętowych chociaż nie wyklucza się lokalizacji nawet dużych organizacyjnie struktur produkcyjnych działających jednak w oparciu o system kooperacji drobnych operatywnych firm działających na bazie nowoczesnych technologii tak w zakresie produkcji jak utylizacji odpadów.

Ustala się w ramach realizacji rejonów aktywności gospodarczej lokalizację funkcji:

- targowych i ekspozycyjnych
- magazynowych i hurtowni
- giełd
- usługowych i wytwórczych
- i innych.

Lokalizacja poszczególnych funkcji opierać się będzie na sektorowym podziale terenu.

Poszczególne grupy funkcji lokalizowane będą w zależności od wymaganych warunków obsługi, stopnia "uciążliwości", wielkości itp. W ramach poszczególnych sektorów przewiduje się podział terenu na działki z możliwością ich łączenia dla lokalizacji poszczególnych zespołów obiektów.

## 6. REJON III.KZ2 - PRZYRODNICZE I STRUKTURALNE KLINY ZIELENI

OBOWIĄZUJĄ USTALENIA JAK DLA CAŁEGO MIASTA A1.

Uwarunkowania w zakresie środowiska przyrodniczego wyznaczają obszarowi Głuszyny rolę wartościowego w skali miasta obszaru dla realizacji funkcji wypoczynku. Będzie temu sprzyjać tworzenie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego obejmującego dolinę rzeki Kopel jak również część doliny rzeki Michałówki. Stworzenie warunków dla realizacji funkcji wypoczynku obejmuje z jednej strony całokształt działań na rzecz ochrony wartości przyrodniczych obejmujących rzeźbę terenu, drzewostan kompleksy łąk i pastwisk, z drugiej zaś całokształt działań rewaloryzujących wartości natury kulturowej oraz inwestycji tworzących zaplecze dla realizacji funkcji wypoczynku.

Przedmiotem tych działań jest utrzymanie struktury urbanistycznej wartościowych obiektów, odtworzenie parków w Głuszynie i Piotrowie, realizacja obiektów typu hotelowego zarówno w ramach istniejącej struktury urbanistycznej jak i w ramach wyznaczonych w planie terenów.

Zapoczątkowanie działań na szerszą skalę na tych terenach uwarunkowane jest głównie realizacją zbiornika retencyjnego na Kopolu.

Realizacja tych obiektów musi opierać się o następujące podstawowe założenia:

- wykluczenie form lokalizacji mogących prowadzić do obniżenia zwierciadła wód gruntowych
- lokalizacji obiektów bez możliwości naruszeń istniejącej rzeźby terenu
- zakaz odprowadzenia ścieków (także oczyszczonych) do rzeki Kopel
- stworzenie szczegółowych wytycznych określających zasady, formę, styl, reguły planistyczne nowej zabudowy

**Tereny w strefie III dla których plany zagospodarowania są opracowywane:**

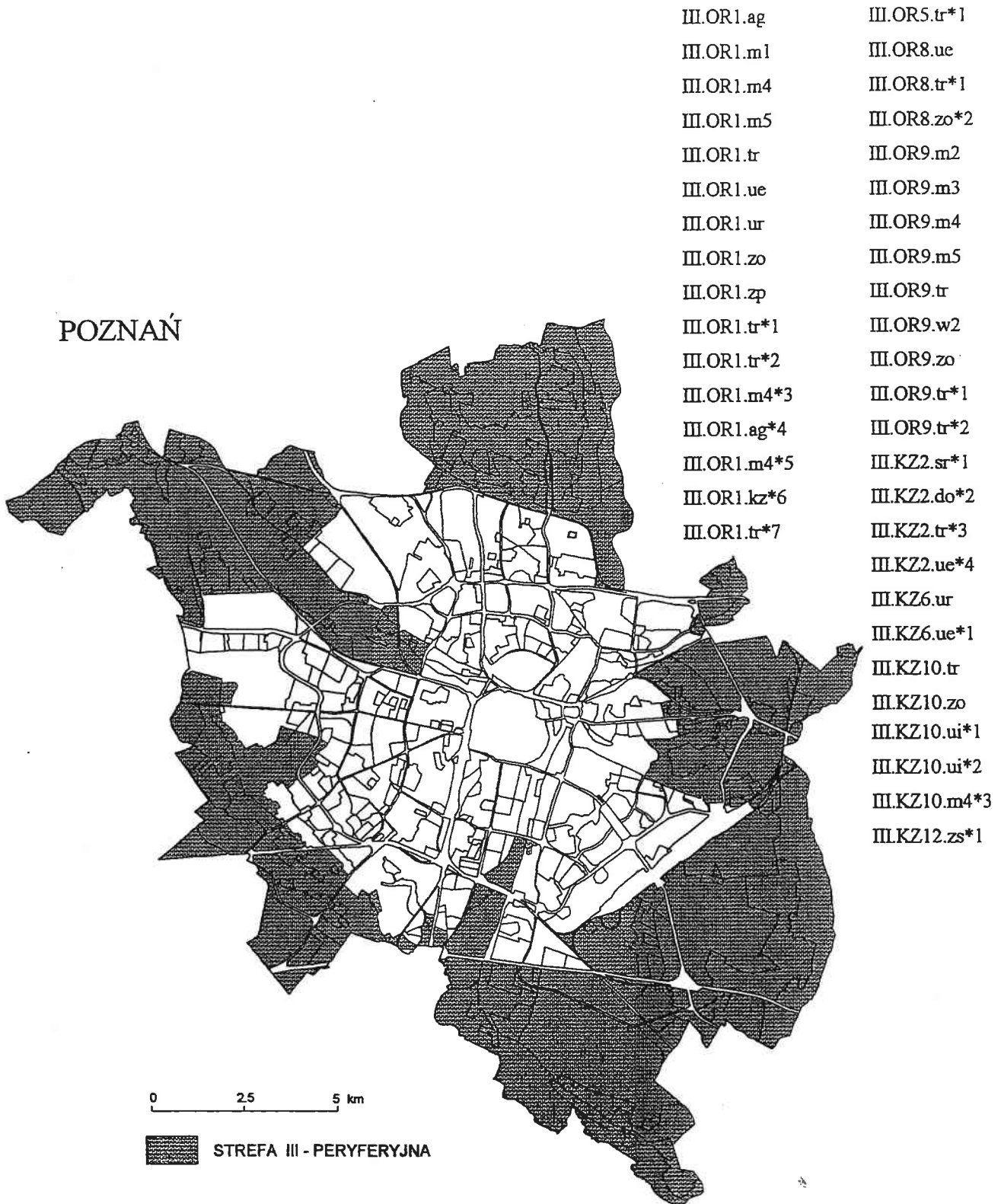
- SZCZEPANKOWO - III.OR1.m4\*3
- MORASKO - III.OR9.m3, III.OR9.m4, III.OR9.tr, III.KZ10.tr

**DO CZASU ICH UCHWALENIA PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI JEST PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POZNANIA.**

DO CZASU UCHWALENIA PLANU SZCZEGÓŁOWEGO, W RAZIE KONIECZNOŚCI SFORMUŁOWANIA BARDZIEJ SZCZEGÓŁOWYCH UWARUNKOWAŃ NIŻ JEST TO MOŻLIWE Z PLANU OGÓLNEGO, NALEŻY KORZYSTAĆ Z MATERIAŁÓW DO PROJEKTU PLANU "SZCZEGÓŁOWEGO" POD WARUNKIEM NIESPRZECZNOŚCI Z USTALENIAMI UCHWALONEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.POZNANIA.

NA USTALENIA TEKSTOWE DLA "TERENÓW" W STREFIE III SKŁADAJĄ SIĘ:

- USTALENIA DLA CAŁEGO MIASTA
- USTALENIA DLA STREFY
- USTALENIA DLA REJONU
- USTALENIA DLA TERENU WYNIKAJĄCE Z ZAPISU W LEGENDZIE RYSUNKU PLANU I W TEKŚCIE ORAZ USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE OKREŚLONEGO TERENU PRZY OZNACZENIU KODOWYM NA RYSUNKU PLANU \* 1, 2, 3...



**III.OR1.ag**

Tereny aktywności gospodarczej obejmującej dystrybucję towarów, handel masowy, bazy, składy, itp.

Zakłada się lokalizację magazynów i hurtowni, giełd, funkcji usługowych i wytwórczych nieuciążliwych itp.

Nie przewiduje się lokalizacji ciężkiego przemysłu, baz wytwórczych budownictwa, dużych baz sprzętowych itp.

Utrzymuje się produkcyjny charakter terenów ag w Pokrzywnie i Głuszynie.

Zakłada się:

- sektorowy podział terenu, podział sektorów na działki
- system komunikacji, zieleni i uzbrojenia współtworzące szkielet sektorowego podziału
- lokalizację funkcji wg potrzebnego systemu obsługi, stopnia "uciążliwości", wielkości itp.
- centralny w ramach strefy system zaopatrzenia w wodę, gaz dla celów grzewczych lub ogrzewania z sieci miejskiej c.o. i odprowadzenia (użyłizacji) ścieków i odpadów
- realizację obiektów strefy w oparciu o określone w ustaleniach szczegółowych reguły przestrzenne dotyczące linii zabudowy, jej gabarytów itp.

Wyklucza się realizację strefy aktywności gospodarczej na zasadzie wydzielania poszczególnych terenów pod lokalizację kolejnych przypadkowych inwestycji.

**III.OR1.m1**

Dopuszcza się rozszerzenie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej w ramach terenu między ul. Głuszyna a terenem zieleni publicznej.

Ustala się wysokość tej zabudowy na max. 4 kondygnacje (w tym ew. poddasza użytkowe).

**III.OR1.m4**

Zakłada się:

- uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jej porządkowanie i intensyfikację oraz możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających wzdłuż szlaków komunikacyjnych
- porządkowanie zabudowy poprzez określanie linii zabudowy, gabarytów budynków, typów dachów itp.

Dopuszcza się samorzutny rozwój zespołu zabudowy wzdłuż ul. Strzeleckiego inspirowany potrzebami lokalnej społeczności, przewiduje się rozszerzenie zabudowy w części zachodniej na teren, do obszaru zdegradowanego (przewidywanego pod zalesienie) w oparciu o plan miejscowy.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego warunkuje się wyprzedzającą realizacją systemu kanalizacji ogólnomiejskiej.



**III.OR1.m5**

Jednostki osadnicze o odległej metryce historycznej. Obowiązuje zasada:

- preferencji dla zabudowy wzdłuż istniejącego układu urbanistycznego ulic, wykluczenia deformacji tego historycznie ukształtowanego układu, utrzymania ukształtowanych linii zabudowy, jej skali, charakteru i klimatu, dachów stromych, charakterystycznego układu kalenic, detalu itp.
- ustaleń szczegółowych w zakresie konserwatorskim dla realizacji rewaloryzacji zespołów dworskich i folwarcznych bądź innych obiektów na terenie tych zespołów
- rozbudowy istniejących bądź budowy nowych systemów kanalizacji opartych o lokalną ( Głuszyna ) oczyszczalnię ścieków lub miejską sieć kanalizacji z systemem przepompowni w pozostałej części rejonu
- eliminacji palenisk węglowych.

Dopuszcza się realizację nieuciążliwych funkcji towarzyszących w tym funkcji wytwórczych związanych z rolnictwem realizowanych w obiektach o skali istniejącej zabudowy.

**III.OR1.tr**

Wyklucza się realizację budownictwa jednorodzinnego drogą podziałów wtórnych gruntów rolnych poza strefami zurbanizowanymi.

Dopuszcza się możliwość realizacji budownictwa zagrodowego związanego z produkcją rolną.

Zakłada się możliwość lokalizacji urzędzeń i obiektów rekreacyjnych na terenie rozciągającym się w Sypniewie między drogą a terenami zieleni publicznej pod warunkiem rozwiązania systemowego odprowadzania ścieków.

**III.OR1.ue**

Obowiązuje bezwzględne utrzymanie istniejącej zieleni oraz dokonanie niezbędnych uzgodnień i ustaleń szczegółowych w zakresie konserwatorskim dla realizacji usług w ramach rewaloryzowanych, modernizowanych obiektów zespołów dworskich, folwarcznych i parkowych bądź dla realizacji innych obiektów na terenie tych zespołów.

Obowiązuje bezwzględne włączenie obiektów do zbiorczego systemu odprowadzania ścieków.

**III.OR1.ur**

Zakłada się modernizację i podnoszenie standardu istniejących obiektów i eliminację ich ew. uciążliwości, w szczególności poprzez włączenie do systemu kanalizacji zbiorczej.

**III.OR1.zo**

Tereny wartościowych zasobów środowiska przyrodniczego i geograficznego tworzące bazę dla funkcjonowania zespołu przyrodniczo - krajobrazowego.

Zakłada się realizację funkcji szeroko rozumianego wypoczynku na całym obszarze zespołu przyrodniczo - krajobrazowego z koncentracją obiektów i funkcji na obszarze Głuszyny i Sypniewa.

Realizacja funkcji wypoczynku obejmuje zarówno całokształt działań na rzecz ochrony wartości przyrodniczych obejmujących rzeźbę terenu, drzewostan, kompleksy łąk i pastwisk oraz całokształt działań rewaloryzujących wartości natury kulturowej a także tworzących nową infrastrukturę obejmującą obiekty gastronomiczne, hotelowe itp.

Zakłada się lokalizację tych obiektów głównie w ramach istniejącej struktury urbanistycznej w skali istniejącej zabudowy.

Realizacja zbiornika retencyjnego doprowadzi do rozszerzenia działań inwestycyjnych na rejon terenów otwartych Sypniewa.

Obowiązuje:

- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i do rzeki
- podłączenie obiektów do systemu kanalizacji zbiorczej
- zakaz naruszania istniejącej rzeźby terenu
- realizację nowej zabudowy w oparciu o zdefiniowane w wytycznych szczegółowych reguły urbanistyczno - architektoniczne.

### III.OR1.zp

Obowiązuje utrzymanie i ew. uporządkowanie istniejącej zieleni.

### III.OR1.tr\*1

Teren upraw rolnych z możliwością lokalizacji zakładu utylizacji odpadów komunalnych po wyborze technologii. Lokalizacja wariantowa z terenem II.KZ15.zo\*3.

### III.OR1.tr\*2

Teren upraw polowych i zabudowy zagrodowej skoncentrowanej wzdłuż ul.Śmigi. Zakłada się, że transformacja lotniska wojskowego w port lotniczy i realizacja drogi KG łączącej autostradę ( poprzez Krzesiny ) ze Starołąką ( poprzez Minikowo ) stanie się podstawą przekształcenia terenu użytkowanego rolniczo w strefę aktywności gospodarczej.

Nie wyklucza się realizacji budownictwa zagrodowego w rejonie zurbanizowanym - wzdłuż ul. Śmigi.

Ustalenia dla strefy aktywności gospodarczej jak dla terenów III.OR1.ag.

### III.OR1.m4\*3

Teren zabudowy mieszkaniowej o różnym stopniu intensywności zabudowy.

- w obrębie ulic: Michałowo, Stwenicka, Mohańska, Ostrowska, Wieprawska, Agrestowa - wg istniejącego podziału geodezyjnego.
- w obrębie ulic Michałowo, Roślinna, Jagodowa, Sowie i zachodnią granicą terenu III.OR1.m4\*3 - wg propozycji ( po ich uzgodnieniu ) inwestora zorganizowanego

Pozostały teren wg intensywności dla m4.

**III.OR1.ag\*4**

Teren lotniska wojskowego przewidywany do transformacji na port lotniczy cywilny. Zakłada się jego stymulującą rolę dla rozwoju procesów aktywności gospodarczej w jego bezpośrednim otoczeniu.  
Obowiązuje utrzymanie istniejących kompleksów zieleni w ramach terenu.

**III.OR1.m4\*5**

Strefa znacznej uciążliwości akustycznej od lotniska.  
Na terenie na północ od ulicy Skawińskiej ( wg oznaczeń na rysunku planu ) znajdującym się w strefie uciążliwości powyżej 65 dB nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej.  
Ze względu na zakładaną transformację lotniska wojskowego na port lotniczy strefa uciążliwości może się zmieniać.  
Dopuszcza się realizację obiektów usługowych i produkcyjnych na niezabudowanym terenie pod warunkiem:

- uzbrojenia całego rejonu w sieć kanalizacyjną
- zabudowa mieszkaniowa poza strefą uciążliwości hałasu w obszarze istniejących ulic i istniejącego podziału na działki

Zakłada się konieczność porządkowania istniejącej struktury między innymi poprzez:

- modernizację zabudowy,
- koncentrację zabudowy,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej strukturalnej.

**III.OR1.kz\*6**

Ustalenia w A5. pkt. 5.5

**III. OR1. tr\*7**

Teren użytkowany rolniczo; akceptacja istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Bobrownickiej; nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieuciążliwa możliwa wzdłuż ul. Bobrownickiej od strony zachodniej; minimalna wielkość działki 2000 m<sup>2</sup>

**III.OR5.tr\*1**

Teren rolny. Nie wyklucza się możliwości przeznaczenia części lub całości terenu na pole golfowe. Niezależnie od użytkowania rolniczego czy sportowo - rekreacyjnego ustala się zachowanie i uzupełnienie pasów zieleni wysokiej wzdłuż drogi i cieków wodnych.

- III.OR8. ue** Teren zabudowy usługowej ekstensywnej; dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu wielokondygnacyjnego na funkcje usługowo - mieszkalne lub mieszkalne; nie przewiduje się dalszej intensyfikacji zabudowy na cele mieszkalne
- III.OR8.tr\*1** Teren rolny użytkowany przez Instytut Budownictwa i Mechanizacji Rolnictwa. Nie wyklucza się przeznaczenia części terenu na pracownicze ogrody działkowe, w zamian za likwidowane w śródmieściu.
- III.OR8.zo\*2** Teren przestrzeni otwartej - rezerwa terenu pod przepompownię ścieków ( na płn. od ul. Wałęckiej ) oraz możliwość lokalizacji cmentarza na południe od ul. Wałęckiej.
- III.OR9.m2** Zespoły intensywnej zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, budynki wielorodzinne, zabudowa indywidualna wolnostojąca oraz obiekty użyteczności publicznej - głównie obiekty szkolnictwa wyższego.  
Dopuszcza się obiekty o wysokości max. 4 kondygnacji oraz zakłada się duży udział zieleni w zagospodarowaniu działki.  
Wyklucza się funkcje produkcyjno - usługowo - wytwórcze. Zakłada się uporządkowanie zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic Zagajnikowa - Chabrowa. Obowiązuje zasada wyprzedzającego w stosunku do realizacji obiektów uzbrojenia terenu w kanalizację zbiorczą.
- III.OR9.m3** Zabudowa jednorodzinna głównie wolnostojąca na działkach średnio 450 - 600 m<sup>2</sup> powierzchni na większości terenów realizowana w oparciu o dokonane podziały geodezyjne wg dotychczasowych opracowań szczegółowych.  
Określone linie zabudowy, gabaryty, fragmentarycznie, w uzasadnionych przypadkach, ustalenia szczegółowe: rodzaje dachów, ustawienie kalenic dachów, kąt połaci dachowych itp.  
Budownictwo osób fizycznych lub uzupełniająco zespoły zabudowy.  
- Dopuszcza się intensyfikację funkcji usługowo - wytwórczych wzdłuż ulicy Naramowickiej.  
- Dopuszcza się zabudowę warsztatowo - usługową związaną z budynkami mieszkalnymi na wspólnych działkach między ulicami KG (Naramowicka i "Nowa Naramowicka").  
- Nie dopuszcza się funkcji jak wyżej wzdłuż ul. "Nowej Naramowickiej" na działkach od strony ul. Umultowskiej.  
- Obowiązuje zasada wyprzedzającego w stosunku do realizacji obiektów uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji i system oczyszczania.

Lokalne oczyszczalnie dopuszcza się czasowo jedynie w rejonie ulic Dolna, Miętowa, Diamentowa - poza zlewnią Jez. Umultowskiego i Różanego Potoku, Potoku Naramowickiego.

### III.OR9.m4

Budownictwo jednorodzinne i zagrodowe w strefach ochrony Różanego Potoku, Potoku Naramowickiego i Jeziora Umultowskiego.

Ekstensywna zabudowa wolnostojąca indywidualna na dużych działkach od 1000 - 2000 m<sup>2</sup> wzwyż (nie dotyczy podziałów istniejących) lub zespoły zabudowy - typu willowego, zagrodowego usytuowane w krajobrazie (bez możliwości jego odkształceń) często między enklawami istniejącej zieleni.

Przyjmuje się zasadę min. wielkości działki równej 2000 m<sup>2</sup> dla terenów postających dotychczas w użytkowaniu rolnym oraz 1000 m<sup>2</sup> dla zespołów zabudowy, oraz działek podlegających parcelacji wtórnej lub terenów zlokalizowanych między enklawami istniejącej zabudowy.

Domy max. dwukondygnacyjne (w tym poddasza użytkowe) o zdefiniowanych dachach, usytuowaniu, gabarytach itp.

Generalnie wyklucza się: zakłady, warsztaty, bazy, hurtownie.

Dopuszcza się funkcje usługowe nieuciążliwe w budynkach o skali i charakterze zabudowy jednorodzinnej. Funkcje warsztatowe jako towarzyszące podstawowej funkcji mieszkalnej dopuszcza się wzdłuż ul. Morasko i ul. Naramowickiej.

Obowiązuje zasada wyprzedzającego w stosunku do realizacji obiektów uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji.

Wyklucza się lokalne oczyszczalnie dla zespołów zabudowy w zlewni Różanego Potoku i Jez. Umultowskiego.

Wzdłuż ul. Huby Moraskie dopuszcza się modernizację zabudowy i szczelne szamba.

### III.OR9.m5

Jednostki osadnicze o odległej metryce historycznej. Obowiązuje zasada:

- preferencji dla zabudowy wzdłuż istniejącego układu urbanistycznego ulic, wykluczenia deformacji tego układu, utrzymania ukształtowanych linii zabudowy, jej skali, charakteru i klimatu, dachów stromych itp.,
- ustaleń szczegółowych w zakresie konserwatorskim dla realizacji rewaloryzacji zespołów dworskich i folwarcznych bądź innych obiektów na terenie tych zespołów.
- całościowego rozwiązania problemu odprowadzania i oczyszczania ścieków; tj. oczyszczania ścieków indywidualnie w zagrodach na działkach min. 2000 m<sup>2</sup> pow. i na działkach rozbudowywanych oraz zainstalowanie w istniejącej zabudowie zbiorników bezodpływowych i wywożenie ścieków z tych zbiorników do kanalizacji zbiorczej lub wprowadzenia kanalizacji zbiorczej. Wyklucza się lokalne oczyszczalnie z rejonu ul. Morasko a także z rejonu Nowej Wsi Górnej i zlewni Potoku Naramowickiego oraz z rejonu Umultowa i zlewni Jeziora Umultowskiego.

Zakłada się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej o funkcje handlowo - usługowo - produkcyjne nieuciążliwe, wpisane w obiekty o skali zabudowy istniejącej.

### III.OR9.tr

Tereny upraw polowych, rozproszonych zespołów osadniczych głównie o charakterze zagrodowym związanych z produkcją rolną.  
Strefa ochrony istniejących zasobów przyrody.  
Dopuszcza się budownictwo zagrodowe.  
Obowiązuje zasada szczelnych szamb lub indywidualnego oczyszczania ścieków.  
Na terenach w sąsiedztwie Różanego Potoku dopuszcza się jedynie działania inwestycyjne zmierzające do modernizacji i poprawy standardu istniejącej zabudowy.  
Obowiązuje tu zasada szczelnych szamb z wywożeniem ścieków do kanalizacji zbiorczej.

### III.OR9.w2

Niezbędne urządzenie i zadrzewienie terenu wolnego od urządzeń inżynierskich.

### III.OR9.zo

Teren istniejących i projektowanych lasów komunalnych. W pierwszym rzędzie zadrzewień wymagają tereny zdegradowane po wysypiskach i wyrobiskach.

### III.OR9.tr\*1

Tereny łąk, pastwisk, upraw polowych, cieków wodnych i zieleni śródpolnej. Strefa ochrony istniejących zasobów geograficzno-przyrodniczych. W części strefa bezpośredniej ochrony Jeziora Umultowskiego i Potoku Naramowickiego.  
Dopuszcza się zabudowę zagrodową związaną z produkcją rolniczą oraz zabudowę wzdłuż ulicy Huby Moraskie - w zakresie modernizacji zabudowy istniejącej zmierzającej do poprawy standardu mieszkalnej i produkcyjnej.  
Wyklucza się z terenu duże kompleksy obiektów związanych z produkcją i przetwarzaniem oraz hodowla.  
Obowiązuje zasada szczelnych szamb i wywozu ścieków do kanalizacji zbiorczej.

### III.OR9.tr\*2

patrz także Uchwała

nr CV/612/94 RM Poznania

z dnia 10 maja 1994r.

wraz z zał. graficznym

str.196 a.

Teren upraw polowych i zieleni stanowiące otulinę rezerwatu "Morasko" - wykluczone wszelkie formy zabudowy.

Tereny otwarte o charakterze rekreacyjnym. Strefa obiektów rekreacyjnych i urządzeń niekubaturowych

- III.KZ2.sr\*1                    Teren "Toru Poznań" o dominującej funkcji sportowo - rekreacyjnej. Ustala się zachowanie i wzbogacenie zieleni towarzyszącej. Dopuszcza się jako uzupełniające, nie kolidujące z podstawową funkcją i funkcje usługowe ( handel, kultura ).
- III.KZ2.do\*2                    Teren ogrodów działkowych, możliwość zmiany funkcji na związane z funkcją lotniska lub (w przypadku braku zainteresowania ze strony lotniska) usługi w zieleni, o gabarycie wynikającym z przepisów komunikacji powietrznej.
- III.KZ2.tr\*3                    Teren użytkowany rolniczo z istniejącą zabudową zagrodową; w obrębie terenu częściowo zrealizowano zabudowę wg planu realizacyjnego; dalsza zabudowa tego terenu ( w ramach pl. realizacyjnego ) jest możliwa pod warunkiem rozwiązania problemu utylizacji ścieków; wskazane jest łączenie działek i zabudowa budynkami wolnostojącymi
- III.KZ2.ue\*4                    Teren zabudowy usługowej niskiej ekstensywnej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek (min. 60 % ); dopuszcza się także zabudowę mieszkaniową jednorodziną na dużych działkach (min. 2000 m<sup>2</sup> ), z dużym udziałem zieleni ( min. 60 % )
- III.KZ6.ur                        Obiekty administracyjno - gospodarcze po PGR Wielkie. Sugeruje się możliwość przekształcenia obiektu w ośrodek hotelowo - konfekcyjny przy uwzględnieniu ustaleń konserwatorskich.
- III.KZ6.ue\*1                    Teren usług nauki o zabudowie ekstensywnej, ze znacznym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki - teren Akademii Rolniczej wraz z ogrodem dendrologicznym.
- III.KZ10.tr                        Tereny upraw polowych i rozproszonych zespołów osadniczych głównie o charakterze zagrodowym, związanych z produkcją rolną.  
Obszar ochrony istniejących zasobów przyrodniczych.  
Zakłada się:  
- proces modernizacji zmierzający do poprawy standardu oraz rozwoju istniejących zespołów tylko w granicach i zakresie określonym potrzebami gospodarstw związanych z użytkowaniem rolnym terenów

- budowę na działkach min. 2000 m<sup>2</sup> oraz zaopatrzenie istniejących zbiorników bezodpływowych w urządzenia do oczyszczania ścieków lub wywożenie ścieków do kanalizacji zbiorczej.

Dopuszcza się zabudowę wzdłuż istniejących dróg i linii zabudowy w Nowej Wsi Dolnej. Przewiduje się zabudowę parterową z użytkowymi poddaszami.

W rejonie ulic Szalwiowa - Tymiankowa - Skrzypowa - Nadwarciańska dopuszcza się zabudowę jednorodziną na istniejących podziałach.

Nie dopuszcza się wtórnych podziałów tych parcel dla celów zabudowy.

### III.KZ10.zo

Teren ochrony istniejących zasobów geograficzno - przyrodniczych.

Dopuszcza się zabudowę typu zagroda, siedlisko związane z rolniczym (leśnym) użytkowaniem terenu oraz odprowadzenie ścieków do szczelnego szamb.

Zakłada się zagospodarowanie terenów zdegradowanych i zagospodarowanie nieużytków rolnych.

### III.KZ10.ui\*1

Strefa bezpośredniej ochrony Różanego Potoku.

Teren obiektów użyteczności publicznej ekstensywnie zagospodarowany.

Tereny rozwojowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza - budowa kampusu uniwersyteckiego w trakcie realizacji. W ramach terenu rozwojowego pod projektowaną funkcję rezerwuje się wszystkie działki Skarbu Państwa i komunalne, działki stanowiące własność prywatną lub wieczystą dzierżawę mogą być również rezerwowane, o ile zostaną wykupione przez uczelnię lub - na jej rzecz - przez Miasto. Duży udział zieleni w zagospodarowaniu działki, mały stopień uszczelnienia podłoża. Obowiązuje zasada wyprzedzającego w stosunku do realizacji obiektów uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji zbiorczej.

### III.KZ10.ui\*2

Strefa ochrony Różanego Potoku.

Podstawowy udział zieleni w zagospodarowaniu działki w części na południe od ul. Maków Polnych.

Tereny rozwojowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza - budowa kampusu uniwersyteckiego w trakcie realizacji. W ramach terenu rozwojowego pod projektowaną funkcję rezerwuje się wszystkie działki Skarbu Państwa i komunalne, działki stanowiące własność prywatną lub wieczystą dzierżawę mogą być również rezerwowane, o ile zostaną wykupione przez uczelnię lub - na jej rzecz - przez Miasto. Obowiązuje zasada wyprzedzającego w stosunku do realizacji obiektów uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji zbiorczej.

Należy utrzymać istniejący kompleks leśny.



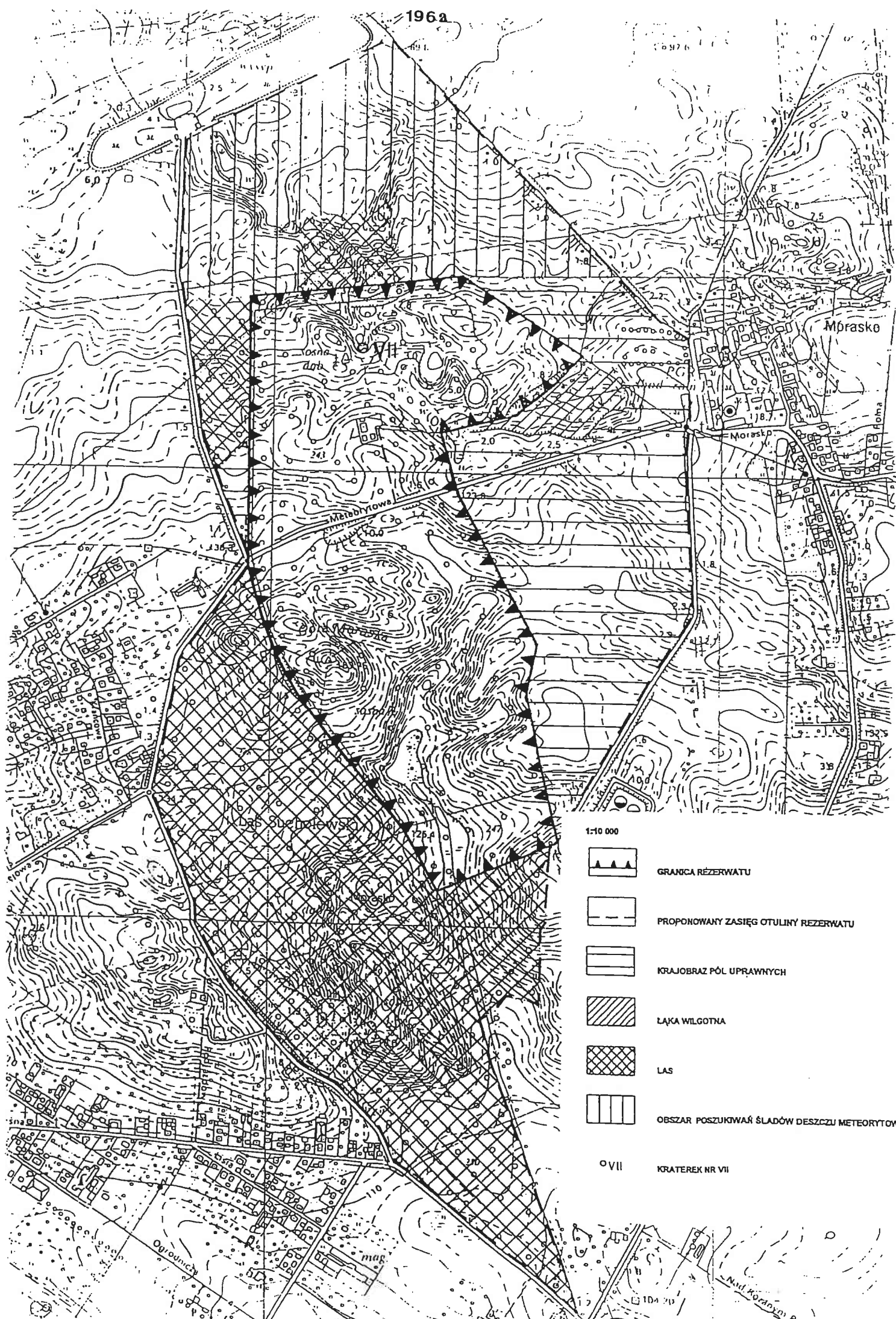
**III.KZ10.m4\*3**

Zabudowa mieszkaniowa w realizacji wg zatwierdzonego planu realizacyjnego. Uciążliwości warsztatów nie mogą przekraczać granic terenu. Wymóg odprowadzania ścieków do kanalizacji.

**III.KZ12.zs\*1**

Teren Wielkopolskiego Parku Zoologicznego. Ustala się rozwój ilościowy i jakościowy zieleni. Obowiązuje ekstensywne zainwestowanie kubaturowe. Dla istniejącego tu fortu III ustala się adaptację na potrzeby ekspozycyjne i usługowe (np. gastronomia) WPZoo. Z uwagi na położenie w sąsiedztwie kompleksu sportowo - rekreacyjnego Malty i osiedli mieszkaniowych Rataj, postuluje się stworzenie powiązań funkcjonalnych i otwarcie dodatkowych wejść na tych kierunkach.

1962



1:10 000



GRANICA REZERWATU



PROPONOWANY ZASIĘG OTULINY REZERWATU



KRAJOBRAZ PÓL UPRAWNYCH



ŁĄKA WILGOTNA



LAS



OBSZAR POSZUKWAŃ ŚLADÓW DESZCZY METEORYTOWEGO



KRATEREK NR VII

Nad. Kordecki P.

UCHWAŁA NR CV/612/94  
RADY MIEJSKIEJ POZNANIA  
z dnia 10 maja 1994 roku

w sprawie : stanowiska w przedmiocie wzmocnienia ochrony rezerwatów przyrody "Żurawiniec" i "Morasko" oraz parku zabytkowego w Radojewie.

Na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz. 95 z późn.zm.) Rada Miejska Poznania uchwała co następuje :

§1

Popiera się ideę wzmocnienia ochrony istniejących rezerwatów przyrody Żurawiniec i Morasko poprzez wyznaczenie ich otulin oraz ideę wzmocnienia ochrony parku zabytkowego w Radojewie poprzez utworzenie rezerwatu wraz z otuliną - roboczo nazwanego "Kokoryczowe Wzgórze" - o zasięgach wskazanych w załączniku Nr 3

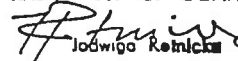
§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ POZNANIA

  
Józef Retnicki

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY  
Rady Miejskiej Poznania  
z dnia 10.05.1994 roku

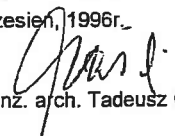
w sprawie: stanowiska w przedmiocie wzmocnienia ochrony rezerwatów przyrody "Morasko" i "Żurawiniec" oraz parku zabytkowego w Radojewie

- poparcie dla wyznaczenia otulin wokół rezerwatów istniejących: "Morasko" i "Żurawiniec" oraz dla utworzenia rezerwatu przyrody "Kokoryczowe Wzgórze" wznacniającego ochronę parku zabytkowego w Radojewie ułatwi ochronę przyrodniczych funkcji tych terenów m.in. przy wydawaniu bieżących opinii realizacyjnych oraz odpowiednie zapisy w planie przestrzennego zagospodarowania m.Poznania



Obligatoryjne ustalenia tekstowe zawarte są na stronach 9 - 196 + 196a (materiał wyjaśniający).

wrzesień, 1996r.

  
dr inż. arch. Tadeusz Gałęcki

dr inż. arch. TADEUSZ GAŁECKI

  
Generalny Projektant Planu

6.12.1994 r.

---

Uchwała,

nr X/58/III/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 6 grudnia 1994 w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 22 z dnia 8 grudnia 1994 r. poz. 246 str. 528.