## UCHWAŁA NR LXIV/1180/VIII/2022

# **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 17 maja 2022 r.**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu – część C.** |

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu **–** część C, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.).

2. Granice 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 terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu – część C;

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**

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

1) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

2) 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;

3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;

4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

5) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;

6) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości powyżej 2 m.

**§ 3**

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 lub zabudowy usługowej, lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem UC/U/P;

2) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D.

**§ 4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 wykształcenie w ciągu komunikacyjnym, łączącym miejsca postojowe z wejściem głównym, przestrzeni:

a) dla ruchu pieszych,

b) z obiektami małej architektury,

c) z zielenią wysoką;

2) zakaz lokalizacji:

a) ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych i przestrzeni, o których mowa w pkt 1,

b) wejść i dojazdów do pomieszczeń technicznych i gospodarczych lub wielostanowiskowych miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów, od strony przestrzeni, o których mowa w pkt 1,

c) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych na elewacjach budynków, o łącznej powierzchni urządzeń nieprzekraczającej 15% powierzchni każdej elewacji,

d) szyldów, tablic i urządzeń reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych typu LED lub typu LCD,

e) wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych,

f) miejsc postojowych dla samochodów w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a linią zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) szyldów:

- sytuowanych na budynkach,

- w formie masztów flagowych,

- w formie wolno stojących pylonów o wysokości nie większej niż 15 m,

- w formie wolno stojących pylonów o wysokości nie większej niż 40 m, po jednym na każdej działce budowlanej oraz nie więcej niż trzy na terenie UC/U/P,

b) tablic informacyjnych,

c) obiektów małej architektury.

**§ 5**

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

1) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów terenu;

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;

4) dla budynków z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego stosowanie rozwiązań wynikających z zasad akustyki budowlanej.

**§ 6**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obrębie poszczególnych terenów dróg publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania m.in. obiektom małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchniom.

**§ 7**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC/U/P** ustala się:

1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:

a) wysunięcia przed linię zabudowy, w granicach terenu, elementów takich jak schody, pochylnie, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,

b) w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a liniami zabudowy lokalizacji stróżówek, portierni oraz wolno stojących stacji transformatorowych, o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m2;

2) zakaz lokalizacji szkół, domów opieki społecznej i szpitali oraz domów studenckich;

3) w przypadku lokalizacji na działce budowlanej obiektu handlowego jego powierzchnię sprzedaży nie większą niż 20 000 m2;

4) w przypadku sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej teren UC/U/P z terenami 1KD-Z i 2KD-Z lokalizację przynajmniej 60% długości jednej ze ścian budynku równolegle do linii zabudowy od strony terenów 1KD-Z i 2KD-Z;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 70%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;

7) lokalizację rzędów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;

8) wysokość zabudowy nie większą niż:

a) 16 m dla budynków,

b) 20 m dla budowli, z uwzględnieniem § 4 pkt 3 lit. a tiret czwarte oraz § 12 pkt 3;

9) dowolną geometrię dachów;

10) dopuszczenie lokalizacji:

a) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) dróg wewnętrznych wyposażonych w jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;

11) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez dopuszczone planem drogi wewnętrzne.

**§ 8**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D** ustala się:

1) na terenach 1KD-Z i 2KD-Z lokalizację:

a) jezdni,

b) dwustronnych chodników na terenie 1KD-Z i co najmniej jednostronnego chodnika na terenie 2KD-Z,

c) ścieżki rowerowej;

2) na terenie 1KD-D lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;

3) na terenie 2KD-D lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu.

**§ 9**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenu **UC/U/P**:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70o do 130o.

**§ 10**

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

1) na terenach KD-Z i KD-D zakaz lokalizacji budynków;

2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu: kolektora sanitarnego i kolektorów deszczowych oraz magistrali wodociągowej;

3) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenów KD-Z, z wyjątkiem zjazdu na teren UC/U/P na odcinku wskazanym na rysunku planu.

**§ 11**

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

1) dla dróg publicznych:

a) KD-Z – drogi klasy zbiorczej,

b) KD-D – drogi klasy dojazdowej;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

4) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją;

5) na terenach dopuszczonych dróg wewnętrznych szerokość:

a) jezdni nie mniejszą niż 5 m,

b) chodników nie mniejszą niż 2 m;

6) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 4 i 5:

a) w przypadku istniejących dróg niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 4,

b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,

c) dla jezdni, ze względu na potrzebę uspokojenie ruchu;

7) na terenach KD-D i drogach wewnętrznych dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;

8) dopuszczenie na terenach dróg lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;

9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każde 1000 m2 powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,

b) na każde 1000 m2 powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m2: 45 stanowisk postojowych,

c) na każde 1000 m2 powierzchni hal targowych lub targowisk: 45 stanowisk postojowych,

d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m2: 25 stanowisk postojowych,

e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m2 mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,

f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,

g) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia: 10 stanowisk postojowych,

h) na każde 10 łóżek w hotelach: 5 stanowisk postojowych,

i) na każde 100 miejsc dydaktycznych na uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,

j) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,

k) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,

l) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach magazynowych lub na placach składowych: 5 stanowisk postojowych,

m) na każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 32 stanowiska postojowe,

n) na każde 1000 m2 powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-m: 25 stanowisk postojowych;

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każde 1000 m2 powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,

b) na każde 1000 m2 powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m2: 10 stanowisk,

c) na każde 1000 m2 powierzchni hal targowych lub targowisk: 8 stanowisk,

d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m2: 5 stanowisk,

e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m2 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 gabinetów w przychodniach zdrowia: 6 stanowisk,

h) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,

i) na każde 100 miejsc dydaktycznych na uczelniach wyższych: 15 stanowisk,

j) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,

k) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,

l) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach magazynowych lub na placach składowych: 1 stanowisko,

m) na każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 10 stanowisk,

n) na każde 1000 m2 powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-m: 6 stanowisk;

11) 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;

12) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;

13) co najmniej 5% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

14) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;

15) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 9 i 10.

**§ 12**

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

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

3) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;

4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 13**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

**§ 15**

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz