

B5 MORASKO

1. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

1.1. Podstawowe funkcje terenów

- 1.1.1 Tereny wyłączone z zabudowy:
- ZN** tereny rezerwatu przyrody;
 - ZKO₁** tereny otwarte cenne przyrodniczo - współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni;
 - ZKO** tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze – współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni;
 - ZOL** tereny otwarte położone poza klinowo – pierścieniowym systemem zieleni – tereny leśne i do zalesień.
- 1.1.2 Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:
- ZC** cmentarz;
 - ZD** tereny ogrodów działkowych;
 - M4n*/US1***
tereny zabudowy wolno stojącej, niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, w zieleni / z dopuszczeniem terenów sportu i rekreacji, położone na obszarach o szczególnych warunkach środowiska przyrodniczego;
 - M4n*** tereny zabudowy wolno stojącej, niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, w zieleni, położone na obszarach o szczególnych warunkach środowiska przyrodniczego;
 - M6n*/US2***
tereny zabudowy wolno stojącej, niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi, w zieleni / z dopuszczeniem terenów sportu i rekreacji, położone na obszarach o szczególnych warunkach środowiska przyrodniczego;
 - U1n*** tereny zabudowy niskiej usługowej, w zieleni, położone w obszarze klinowo-pierścieniowego systemu zieleni;
 - O** tereny związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi.
- 1.1.3 Tereny przeznaczone pod zabudowę:
- M2n** tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi. Utrzymuje się istniejące funkcje ogólnomiejskie.
 - U2sw** tereny zabudowy średniowysokiej, w zieleni, o funkcji usługowej;
 - U2sw/US2**
tereny zabudowy średniowysokiej, w zieleni, o funkcji usługowej;/ z dopuszczeniem terenów sportu i rekreacji, obiektów sportowych otwartych (niekubaturowych) i kubaturowych w zieleni.
- #### **1.2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**
- 1.2.1 Zasady ogólne
- Podstrefa charakteryzująca się dużym udziałem terenów otwartych o cennych walorach przyrodniczych.
 - Wyznaczono tereny, na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w formie oddzielnych jednostek urbanistycznych osadzonych w zieleni. Granice terenów pod zabudowę, w tym terenów o specjalnym sposobie zabudowy i zagospodarowania należy traktować jako nieprzekraczalne.
 - Na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy zachować i wzbogacać korytarze zieleni ekologicznej.
 - Na terenach położonych w rejonach ulic B. Lewandowskiego, Huby Moraskie, Szklarniowej, F. Jaśkowiaka i Rumiankowej, na których występują gatunki zwierząt i roślin objętych w Polsce ścisłą ochroną gatunkową oraz w rejonie cieków i oczek wodnych, na etapie sporządzania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego należy określić jako obszary wyłączone z zabudowy.

- W rejonie ulic: Jaśkowiaka, Huby Moraskie, po zachodniej stronie ul. Morasko, Rumiankowa – Naramowicka oraz rejon ul. Umultowska - Dziegielowa dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniającej – sportu i rekreacji, nie kolidującej z funkcją mieszkaniową. Uszczegółowienie zagospodarowania, w tym miejsca lokalizacji funkcji uzupełniającej należy określić na etapie miejscowego planu.
- Intensywność zabudowy podstrefy oraz minimalny procent zieleni na działkach należy określić na etapie miejscowego planu.
- Na terenie **U2sw** wprowadza się funkcje o charakterze ogólnomiejskim – kampus UAM na Morasku – Umultowie wraz z możliwością wprowadzenia funkcji instytutów naukowo – badawczo – wdrożeniowych jako towarzyszących wyższej uczelni.
- Na terenach związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi **O** przewiduje się utworzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami prawnymi. Jednocześnie dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych służących obsłudze składowiska z bezwzględnym zakazem składowania odpadów na tym terenie.
- W ramach terenów **ZKO** występują tereny obecnie zabudowane, nie związane z funkcją zieleni. Na terenach tych dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy lub rozbudowy, z zachowaniem istniejącego procentu zabudowy. Szczegółowe warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.
- W ramach obszarów **ZKO₁** dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania bez prawa: powiększania terenu nieruchomości, budowy nowych budynków i rozbudowy istniejących.

1.2.2 Zasady kształtowania zabudowy

- Na terenach oznaczonych symbolem **M4n*/US1*** dla funkcji mieszkaniowej, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w formie zabudowy wolno stojącej rezydencjonalnej, na działkach o powierzchni minimum 1500 m² i 3000 m², z dużym udziałem zieleni. Stosunek ilości działek o pow. 3000 m² do działek o pow 1500 m² należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego, jednak nie powinien on być mniejszy niż 60%/40%. Na granicy z terenami otwartymi, zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji oraz obniżeniu wysokości.
- Na terenach oznaczonych symbolem **M6n*/US2*** wysokość zabudowy do 9 m w formie zabudowy wolno stojącej, na działkach o powierzchni minimum 1500 m² z dużym udziałem zieleni. Na granicy z terenami otwartymi, zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji oraz obniżeniu wysokości.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej:
 - o na terenach o funkcji mieszkaniowej **M4n*** – wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w formie zabudowy wolno stojącej rezydencjonalnej,
 - na działkach o powierzchni minimum 1500 m², z dużym udziałem zieleni,
 - na działkach o powierzchni minimum 2000 m², z dużym udziałem zieleni, na terenie na północ od ulicy Miętowej.
 - Na granicy z terenami otwartymi, zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji oraz obniżeniu wysokości.
 - o na terenach o funkcji mieszkaniowej **M2n** należy kształtować zabudowę wolno stojącą, preferowaną o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - na działkach o powierzchni około 1000 m² z dużym udziałem zieleni,
 - na działkach o powierzchni od 450 m² na terenie **M2n** wyłącznie w kwartałach ograniczonych ulicami: Miętowa – Diamentowa – Dolna – Kryształowa i ogrodami działkowymi, oraz ulicami Naramowicką, Zagajnikową i Dziegielową jako dokończenie istniejących układów przestrzennych;
 - miejscowo, w celu wykształcenia przestrzeni ośrodkotwórczych dopuszcza się zabudowę zwartą oraz zabudowę o gabarytach willi miejskich;
 - o na terenach mieszkaniowych należy dążyć do lokalizacji usług przy przestrzeniach ośrodkotwórczych oraz wzdłuż ulic.

- Na terenach oznaczonych symbolami **M2n**, **M4n*** i **M6n*/US2***, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg **kZ.042.1**, **kZ.042.2** i **kZ.036.4**, dopuszcza się działki o powierzchni około 1400 m².
- Na terenach zabudowy usługowej:
 - o na terenach o funkcji usługowej **U1n*** - dopuszcza się zabudowę o dużej ekstensywności, należy dążyć do powiązań zieleni towarzyszącej obszarom zainwestowanym z zielenią terenów otwartych;
 - o na terenach o funkcji usługowej **U2sw**, **U2sw/US2** - kampusu UAM na Morasku – Umultowie, należy kształtować zabudowę w sposób umożliwiający wytworzenie przestrzeni ośrodkotwórczych. Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o wysokości do 16 m powyżej poziomu terenu.
- Na terenach sportu i rekreacji:
 - o na terenach sportu i rekreacji **US1*** – możliwość lokalizowania otwartych (nie kubaturowych) obiektów sportowych na działkach o powierzchni powyżej 3000 m², z dużym udziałem zieleni. Dopuszcza się towarzyszącą zabudowę niską, wyłącznie związaną z podstawową funkcją terenu,
 - o na terenach sportu i rekreacji **US2** – możliwość lokalizowania otwartych (nie kubaturowych) i kubaturowych obiektów sportowych w zieleni o wysokości do 15 m powyżej poziomu terenu,. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wysokości, jeżeli wymagają tego indywidualne parametry techniczne zabudowy i nie będzie to kolidowało z charakterem zabudowy podstrefy i zasadami ładu przestrzennego.
- Zasady zagospodarowania na terenach zieleni i terenach otwartych określono w części „Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów”.

1.2.3 Cele publiczne

- Wyznacza się obszar celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - o kontynuację budowy kampusu UAM na Morasku – Umultowie – **U2sw**.
 - o przebieg poznańskiego odcinka zewnętrznej obwodnicy drogowej Poznania (stanowiącego fragment Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu) – zgodnie z zapisami w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego – do uściślenia na etapie planu miejscowego i przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
- Wyznacza się obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - o poszerzenie cmentarza parafialnego przy ul. Morasko;
 - o pod budowę szkół podstawowych lub/i gimnazjów;
 - o pod poszerzenie terenów składowiska odpadów w Suchym Lesie w celu utworzenia pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - o dla GPZ Morasko.
- W zakresie realizacji celu publicznego na terenach wyłączonych z zabudowy obowiązują zasady zawarte w części „Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów”.
- Na pozostałych terenach przyjęto nadrzędną zasadę, że ewentualne nowe, obecnie trudne do przewidzenia inwestycje celu publicznego mogą być zlokalizowane w granicach podstrefy pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z docelowymi funkcjami terenu.

1.3. Tereny zamknięte

- W podstrefie występują tereny zamknięte. W przypadku wyłączenia tych obszarów z terenów zamkniętych ich zagospodarowanie powinno zapewniać ciągłość powiązań funkcjonalno – przestrzennych.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

2.1. Kształtowanie ładu przestrzennego

2.1.1 Zasady ogólne kształtowania zabudowy dla wszystkich terenów:

- Należy dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych z innymi podstrefami i gminami ościennymi;
- Należy zadbać o zachowanie relacji przestrzennych z terenami otwartymi (połączenia, otwarcia, panoramy, punkty widokowe itp.);

- Należy dążyć do zapewnienia czytelnego układu wysokościowego projektowanych układów przestrzennych poprzez akcentowanie wyższą zabudową terenów najistotniejszych w danym zespole urbanistycznym np. rynków, placów, ulic głównych.
- 2.1.2 Zasady uzupełniające dla terenów zabudowy jednorodzinnej i rezydencjonalnej:
- Wymaga się:
 - o kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejących struktur przestrzennych m.in. dawnych wsi;
 - o stworzenia czytelnych struktur przestrzennych dla poszczególnych zespołów urbanistycznych oraz wyznaczenia przestrzeni ośrodkotwórczej (place, rynki, zorganizowana zieleń itd.) – stanowiących elementy systemu przestrzeni publicznych;
 - o kształtowania systemu lokalnych elementów szczególnych identyfikujących przestrzeń.
- 2.1.3 Zasady uzupełniające dla terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej
- Działania inwestycyjne na działkach niezabudowanych muszą być zgodne z zasadami kontekstu urbanistyczno - architektonicznego i nawiązywać w szczególności do gabarytów, rodzajów dachów, linii zabudowy, procentu zieleni itp. Obowiązuje zasada nawiązania do charakteru przeważającej zabudowy w danym zespole urbanistycznym, w drugiej kolejności do bezpośredniego sąsiedztwa.
- 2.1.4 Obiekty handlowe
- Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - Na terenach **U2sw** dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² do 2000 m².
 - Dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² do 2000 m² wymaga się:
 - o podporządkowania zasadom kształtowania zabudowy określonym dla danego terenu, uszczegółowionym na etapie sporządzania miejscowego planu;
 - o wprowadzenia zieleni wysokiej na powierzchni min. 15% powierzchni działek, na których zlokalizowany jest obiekt handlowy (nie dotyczy obiektów handlowych lokalizowanych w zabudowie zwartej oraz wbudowanych w obiekt o innej funkcji).
 - Parkowanie dla obsługi obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² do 2000 m² należy dążyć do lokalizowania:
 - o maksymalnie 25 stanowisk postojowych naziemnych,
 - o pozostałe normatywne w ramach obiektu handlowego lub w innym obiekcie kubaturowym.
- 2.1.5 Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości
- W podstrefie wskazuje się tereny wymagające scaleń i podziału w myśl przepisów odrębnych
- 2.2. Działania zwiększające pozytywne oddziaływanie barier funkcjonalno-przestrzennych**
- W celu zniwelowania oddziaływania bariery przestrzennej, jaką jest linia kolejowa oddzielająca podstrefę od Piątkowa (B2), wymaga się w miarę możliwości, zwiększenia ilości przejazdów i przejść pieszych przez tory. Należy dążyć do stworzenia bezpiecznych powiązań osiedli mieszkaniowych na Piątkowie (B2) i końcowej stacji PST z kampusem uniwersyteckim.
- 2.3. Kształtowanie fizjonomii miasta**
- 2.3.1 Dominanty przestrzenne
- Ochrona istniejących dominant przestrzennych o oddziaływaniu neutralnym – zbiorniki wody przy ulicy Morenowej.

- Wprowadza się zakaz lokalizowania budynków wysokich i wysokościowych.
- Wprowadza się zakaz lokalizacji jakichkolwiek budynków średniowysokich, z wyjątkiem terenów **U2sw**, gdzie dopuszcza się ich lokalizowanie w formie pojedynczych obiektów budowlanych na bazie opracowanego planu miejscowego. Na pozostałych terenach umożliwia się wprowadzanie akcentów architektonicznych przekraczających parametry zabudowy niskiej tj. powyżej 12m oraz wprowadzenie obiektu sakralnego w formie lokalnej dominanty przestrzennej.

2.3.2 Elementy dysharmonizujące krajobraz miejski

- W celu poprawienia estetyki miasta postuluje się zlikwidowanie przestarzałych technicznie, wyeksploatowanych, naziemnych i napowietrznych elementów infrastruktury oraz przełożenie ich pod ziemię. Zaleca się lokalizowanie nowej infrastruktury technicznej pod ziemią.
- Urządzenia reklamowe
 - o Dopuszczalne w podstrefie urządzenia reklamowe należy lokalizować z uwzględnieniem generalnych zasad lokalizacji określonych w części ogólnej w punkcie „Zasady lokalizowania urządzeń reklamowych i informacyjnych”.
 - o Na terenach **ZKO**, **ZKO₁**, **ZO_L**, **ZN**, **ZC**, **ZD**, **O**, **M4n***, **M6n***, **US2**, **US1***, **US2*** zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych.
 - o Na terenach **M2n** zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:
 - urządzeń umieszczanych na budynkach usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w miejscach do tego przystosowanych.
 - o Na terenach **U2sw** zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:
 - słupów reklamowych,
 - urządzeń umieszczanych na budynkach w miejscach do tego przystosowanych.
 - o Na terenach **U1n*** zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:
 - słupów reklamowych, których forma i miejsca lokalizacji zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego,
 - urządzeń umieszczanych na budynkach w miejscach do tego przystosowanych.
- Urządzenia informacyjne
 - o Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń informacyjnych na zasadach generalnych określonych w części ogólnej w punkcie „Zasady lokalizowania urządzeń reklamowych i informacyjnych”.
- Obiekty telefonii komórkowej
 - o Dopuszczalne w podstrefie obiekty telefonii komórkowej należy lokalizować z uwzględnieniem generalnych zasad lokalizacji określonych w części ogólnej w punkcie „Zasady lokalizowania obiektów telefonii komórkowej”.
 - o Na terenach **ZKO₁**, **ZN**, **ZC**, **O**, **M4n*** zakazuje się lokalizowania obiektów telefonii komórkowej.
 - o Na terenach **ZKO**, **ZO_L**, **ZD**, **US1*** dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej, w miejscach określonych na etapie sporządzania planu miejscowego.
 - o Na terenach **U2sw**, **U1n***, **US2** zakazuje się lokalizowania wolno stojących obiektów telefonii komórkowej.
 - o Na terenach **M2n**:
 - zakazuje się lokalizowania wolno stojących obiektów telefonii komórkowej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej w miejscach określonych na etapie sporządzania planu miejscowego.

2.3.3 Panoramy, ciągi i punkty widokowe

- Zabudowa i inne obiekty budowlane w podstrefie nie mogą przysłaniać widoków i panoram widocznych z następujących miejsc:
 - o P5 - ulica Morenowa w kierunku południowym,
 - o P6 - ulica Lewandowskiego w kierunku południowo – wschodnim,
 - o P7 - ulica Poligonowa w kierunku północnym,

- o P8 - ulica Meteorytowa w kierunku południowym,
- o P9 - ulica Piółunowa w kierunku północnym.
- Należy dążyć do wykształcenia nowych punktów lub ciągów widokowych, w celu wyeksponowania panoram na otwarte tereny zieleni.

2.4. Przestrzenie publiczne

2.4.1 Obszary przestrzeni publicznej

- Nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej istotnych w skali całego miasta. Należy zadbać o wyznaczenie przestrzeni ośrodkotwórczej w poszczególnych zespołach urbanistycznych – jako przestrzeni publicznych, zwłaszcza w nowej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (rynki, place, zieleńce itd.). Lokalizację i formę zagospodarowania należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego.

2.4.2 Ciągi rekreacyjne

- Należy kształtować nowe układy przestrzenne zapewniając powiązania z chronionymi terenami otwartymi podstrefy, poprzez stworzenie ciągów rekreacyjnych.

2.4.3 Kierunki kształtowania głównego wlotu komunikacyjnego do miasta – ulica Nowa Naramowicka / Naramowicka

- W celu uporządkowania pierzei ulic należy dążyć do wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy na terenach zurbanizowanych, określenia parametrów zabudowy albo zaproponowania na fragmentach inną formę zagospodarowania np. zieleń wysoka, ekrany akustyczne.

2.4.4 Kierunki kształtowania makrownętrza kolei:

- Należy dążyć do uporządkowania i wykreowania krawędzi podstrefy wzdłuż linii kolejowej oraz do podniesienia estetyki lokalizowanych w jej sąsiedztwie budynków lub innych form zagospodarowania (np. zieleń wysoka, ekrany akustyczne itp.).

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW

3.1. Kierunki ochrony zasobów geologicznych, ukształtowania terenu, wód podziemnych i powierzchniowych, powietrza atmosferycznego

3.1.1 Należy dążyć do ochrony znajdującego się na południowo – zachodnim skraju podstrefy szacunkowego złoża węgla brunatnego stanowiącego fragment Rowu Poznańskiego poprzez zakaz eksploatacji.

3.1.2 Należy dążyć do poprawy jakości wód podziemnych i powierzchniowych, w tym Różanego Potoku, Jeziora Umultowskiego poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych i gruntowych.

3.1.3 Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń m.in. przez podłączanie wszystkich obiektów budowlanych do miejskiego - centralnego systemu ciepłowniczego lub zastosowanie proekologicznych mediów grzewczych (w szczególności dotyczy terenów usługowych).

3.1.4 W celu polepszania przepływu powietrza postuluje się zachowanie powierzchni terenów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz tworzenie pasów zieleni w ciągach komunikacyjnych, uwzględnianie w założeniach urbanistycznych korytarzy przewietrzania miasta.

3.1.5 Wymaga się równoległej realizacji sieci sanitarnej wraz z wprowadzaniem obiektów budowlanych.

3.2. Kierunki i zasady ochrony terenów zieleni

- 3.2.1 Za niezbędne uznaje się zachowanie i wzbogacanie następujących terenów zieleni:
- Zieleń towarzysząca zabudowie, w tym:
 - o park przy dworze w Umultowie przy ulicy Słonecznikowej,
 - o park przy dworze w Nowej Wsi Górnej przy ulicy Łopianowej,
 - o park przy pałacu w Morasku przy ulicy Sióstr Misjonarek.
- 3.2.2 Za niezbędne uznaje się zachowanie i wzbogacanie następującego terenu zieleni z dopuszczeniem lokalizowania obiektów budowlanych służących funkcji podstawowej:
- cmentarz **ZC** przy ulicy Morasko.
- 3.2.3 Ze względu na szczególne walory przyrodniczo - krajobrazowe Moraska należy dążyć do zachowania wysokiego udziału zieleni publicznej oraz wprowadzenia znacznej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.
- 3.2.4 Należy dążyć do zachowania i wzbogacania zieleni towarzyszącej zabudowie, zbiornikom i ciekom wodnym.
- 3.2.5 Postuluje się zachowanie, uzupełnianie oraz wprowadzanie zieleni wysokiej wzdłuż ulic.
- 3.2.6 Na terenach lokalizacji obiektów handlowych zieleni należy kształtować zgodnie z zapisami zawartymi w części „Obiekty handlowe”.
- 3.2.7 Szczegółowe regulacje dotyczące powierzchni i charakteru zieleni w podstrefie należy określić w planach miejscowych.

3.3. Kierunki i zasady ochrony terenów otwartych

- 3.3.1 Zasady ochrony dla obszarów i obiektów cennych przyrodniczo
- Tereny objęte formami ochrony przyrody:
 - o Rezerwat „Meteoryt Morasko” **ZN**, dla którego ochrona realizowana jest na podstawie odpowiednich aktów prawnych;
 - o W podstrefie mogą występować obiekty przyrodnicze wpisane do wojewódzkiego rejestru pomników przyrody, dla których ochrona realizowana jest na podstawie odpowiednich aktów prawnych.
 - o PLH300001 Biedrusko – projektowany obszar NATURA 2000 zgłoszony do zatwierdzenia przez Komisję Europejską.
 - Na wyżej wymienionym terenie dopuszcza się zagospodarowanie nie zagrażające zachowaniu siedlisk przyrodniczych.
 - Tereny cenne przyrodniczo nie objęte formami ochrony przyrody:
 - o tereny otwarte cenne przyrodniczo – współtworzące klinowo-pierścieniowy system zieleni **ZKO**₁. Dla wyżej wymienionego terenu ustala się:
 - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania ziemi;
 - zakaz lokalizowania nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, instalacji służących ochronie przyrody oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, której przeprowadzenie na terenach sąsiednich jest niemożliwe ze względów technologicznych;
 - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - zakaz przekształcania powierzchni ziemi z dopuszczeniem lokalizacji ścieżek rekreacyjnych na zasadach określonych w oparciu o szczegółową waloryzację przyrodniczą;
 - zakaz regulacji linii brzegowej zbiorników i cieków wodnych;
 - zakaz wydobywania kopalin;
 - możliwość lokalizowania tablic informacyjnych dotyczących przyrody.

- o na terenie **ZKO₁**, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie możliwości realizacji poznańskiego odcinka zewnętrznej obwodnicy drogowej Poznania (stanowiącego fragment Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu).

3.3.2 Kierunki i zasady ochrony terenów otwartych współtworzących klinowo–pierścieniowy system zieleni **ZKO**

- Wymaga się:
 - o zachowania terenów otwartych z jednoczesnym podnoszeniem ich walorów przyrodniczych i estetycznych;
 - o ochrony istniejących i realizacji nowych powiązań terenów otwartych; zapewniających ciągłość korytarzy ekologicznych.
- Dopuszcza się:
 - o wprowadzenie dolesień i zadrzewień,
 - o lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie możliwości realizacji poznańskiego odcinka zewnętrznej obwodnicy drogowej Poznania (stanowiącego fragment Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu).
- Wprowadza się zakaz lokalizowania nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - o dopuszczonych w pkt. 1.2.1;
 - o ścieżek rekreacyjnych, a także obiektów małej architektury;
 - o obiektów służących ochronie przyrody, obiektów niezbędnych dla właściwego gospodarowania zasobami wodnymi, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury transportowej, których przebieg i zasady realizacji zostaną wyznaczone w oparciu o szczegółową waloryzację przyrodniczą;
 - o tablic informacyjnych dotyczących przyrody.

3.3.3 Kierunki kształtowania obszarów leśnych i do zalesień, położonych poza klinowo–pierścieniowym systemem zieleni

- Na terenach leśnych i do zalesień **ZOL**:
 - o wprowadza się zakaz lokalizowania nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - ścieżek rekreacyjnych, a także obiektów małej architektury;
 - infrastruktury technicznej oraz infrastruktury transportowej, których przebieg i zasady realizacji zostaną wyznaczone w oparciu o szczegółową waloryzację przyrodniczą;
 - obiektów związanych z gospodarką leśną;
 - o należy w miarę możliwości integrować rozproszone fragmenty obszarów leśnych i zadrzewionych w ciągły system.

3.3.4 Kształtowanie polityki gospodarowania terenami ogrodów działkowych

- Utrzymuje się funkcje ogrodów działkowych **ZD** dla terenu:
 - o „ROD Relax Umultowo” przy ulicy Miętowej.
- Na wyżej wymienionym terenie należy wprowadzić:
 - o ograniczenie wysokości obiektów towarzyszących (świetlice, budynki techniczne) do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - o nakaz lokalizacji parkingów i punktów zbierania odpadów wewnątrz terenów ogrodów działkowych.

4. KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I JEGO ZASOBÓW

4.1. Zasady ochrony dla obszarów i obiektów cennych kulturowo:

4.1.1 Obszary i obiekty objęte formą ochrony zabytków:

- Dwór z parkiem w Nowej Wsi Górnej;
- Pałac i dwór oraz teren folwarku w Morasku.

Na wyżej wymienionych terenach należy:

- o przeciwdziałać rozwojowi chaotycznej zabudowy wokół założeń;
- o zapewnić ochronę układu przestrzennego założeń z zachowaną jednorodną w charakterze i strukturze tradycyjną zabudową;

- o utworzyć poprzez wyznaczone w obszarze obiekty i budynki historyczne płaszczyznę odniesienia dla pozostałych obiektów i zapewnić dostosowanie nowej zabudowy do charakterystycznych form i kolorytu istniejących obiektów historycznych.
 - Aleja kasztanowa przy dworze w Umultowie przy ulicy Rumiankowej - ochrona realizowana na podstawie odpowiednich aktów prawnych.
 - W obrębie podstrefy istnieją pojedyncze obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których ochrona realizowana jest na podstawie odpowiednich aktów prawnych.
- 4.1.2 Obszary i obiekty nie objęte formą ochrony zabytków:
- Radojewo – dawna wieś o czytelnym układzie przestrzennym z założeniem pałacowo – dworsko - folwarcznym i parkowym.
 - Morasko – dawna wieś o czytelnym układzie przestrzennym.
 - Umultowo - założenie dworsko- parkowe i folwarczne.
- Na wyżej wymienionych terenach należy:
- o przeciwdziałać rozwojowi chaotycznej zabudowy wokół dawnej wsi/założenia;
 - o zapewnić ochronę układu przestrzennego dawnej wsi/założenia z zachowaną jednorodną w charakterze i strukturze tradycyjną zabudową;
 - o utworzyć poprzez wyznaczone w obszarze obiekty i budynki historyczne płaszczyznę odniesienia dla pozostałych obiektów i zapewnić dostosowanie nowej zabudowy do charakterystycznych form i kolorytu istniejących w obrębie historycznego założenia obiektów;
 - o zapewnić ochronę najcenniejszych krajobrazów wokół zespołów.

5. OBSZARY DO PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

5.1. Przekształcenia– wyłącznie w zakresie wyznaczonym na rysunku Studium

5.1.1 Przekształcenia funkcjonalno – przestrzenne

- Należy dążyć do kształtowania czytelnej przestrzennej i sprawnej funkcjonalnie struktury podstrefy poprzez przekształcanie istniejącego zagospodarowania terenów odpowiednio na funkcję wskazaną w pkt 1.1.

5.2. Rehabilitacja– wyłącznie w zakresie wyznaczonym na rysunku Studium

5.2.1 Rehabilitacja terenów dawnych wsi o czytelnym układzie przestrzennym z założeniem pałacowo - dworsko – folwarcznym i parkowym

- Należy dążyć do ochrony i wyeksponowania układu przestrzennego dawnych wsi Morasko, Radojewo poprzez:
 - o wyeksponowanie dawnego rdzenia wsi;
 - o rewaloryzację zdewastowanych obiektów budowlanych cennych kulturowo;
 - o poprawienie lub przywrócenie jakości założeń parkowych stanowiących integralny element historycznego założenia;
 - o wprowadzenie nowej zabudowy nawiązującej skalą i charakterem do charakterystycznych form historycznych.

5.3. Rekultywacja

5.3.1 Wymaga się przeprowadzenia rekultywacji terenów o przekroczonych standardach jakości gleby i ziemi, a w szczególności obszarów magazynowania odpadów i występowania zbiorników paliw, jeżeli takie występują w podstrefie.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY – ZGODNIE Z ZAPISAMI W CZĘŚCI OGÓLNEJ

UWAGA:

- Ustalenia zawarte w części Szczegółowej należy odczytywać łącznie z ustaleniami części Ogólnej.

