



ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNANIA

Poznań, 22 października 2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.468.2018

Nr rej.: 221018 - 2557

Pan  
Michał Grześ  
Wiceprzewodniczący  
Rady Miasta Poznania

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 5 października 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie interpretacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uprzejmie informuję:

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość przy ul. Kotlarskiej 3/5 (działka nr 8, arkusz 10, obręb Główna) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część A (Uchwała Nr LII/693/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 kwietnia 2009 r.). Teren ten oznaczony jest na rysunku planu symbolem 2U/MW, dla którego w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) *ustala się zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;*
- 2) *dopuszcza się:*
  - a) *zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,*
  - b) *lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 7-8,*
  - c) *lokalizację dojazdów i dojazdów,*
  - d) *lokalizację parkingów, garaży jedno- i wielostanowiskowych.*

W dniu 18 września 2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wydał decyzję nr 449/2018 pozwolenia na użytkowanie budynku garażowego wolnostojącego przy ul. Kotlarskiej 3/5 w Poznaniu działka nr 8, arkusz 10, obręb Główna.

W świetle powyższego budynek garażowy wolnostojący usytuowany na działce przy ul. Kotlarskiej 3/5 wybudowany jest legalnie.

Ponadto dla omawianego obszaru plan miejscowy nie wprowadza zakazu prowadzenia działalności usługowej, którą może stanowić również sprzedaż motocykli (§ 4 ust. 10 pkt 3 „*dla usług nakazuje się zapewnienie na każdym z terenów stanowisk do przeladunku towarów zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi*”).

Z wyrazami szacunku  
Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Maciej Wudarski  
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Załączniki 2.

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta

UCHWAŁA NR LII/693/V/2009 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru Główna” w Poznaniu część A – wyciąg postanowień dotyczących terenu oznaczonego symbolem 2U/MW

§ 4

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW, 5U/MW i 6U/MW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
  - 1) ustala się zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 7-8,
    - c) lokalizację dojazdów i dojazdów,
    - d) lokalizację parkingów, garaży jedno- i wielostanowiskowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) ujednoczenie w ramach terenu geometrii i kolorystyki dachów oraz materiałów do ich pokrycia;
  - 2) sytuowanie szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>, wyłącznie na budynkach;
  - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 3) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej;
  - 5) gromadzenie i usuwanie odpadów, zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Poznania i przepisami odrębnymi;
  - 6) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
  - 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
  - 1) obowiązek przeprowadzenia rozpoznania archeologicznego przy pracach ziemnych w miejscach lokalizacji stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego przy pracach ziemnych poniżej 0,7 m, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji reklam.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
    - a) na terenach 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW i 5U/MW – 40%,
    - b) na terenie 6U/MW – 50%;
  - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną w stosunku do działki budowlanej nie mniejszą niż:
    - a) na terenach 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW i 5U/MW – 30%,
    - b) na terenie 6U/MW – 20%;
  - 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, tarasów;
  - 4) dopuszczenie zabudowy wnętrza kwartału, pod warunkiem usytuowania budynku w odległości większej niż 30,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) 2 do 3 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze, tj. od 5,8 do 10,0 m do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki, i nie więcej niż 16,0 m do najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem lit. b-c,
    - b) na terenie 6U/MW 5 kondygnacji nadziemnych, tj. od 15,5 do 17,0 m, z dopuszczeniem dodatkowej, szóstej kondygnacji pod warunkiem jej wycofania w stosunku do linii elewacji frontowej, przy czym w takim przypadku wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20,0 m do najwyższego punktu dachu, z uwzględnieniem lit. c,
    - c) na terenie 6U/MW dopuszcza się 5 kondygnacji nadziemnych, tj. od 15,5 do 20,0 m, pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii elewacji frontowej;
  - 6) w miejscach lokalizacji wejść do budynków poziom górnej krawędzi posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem terenu;
  - 7) dla budynków mieszkalnych zabudowę typu „willa miejska”, z wyjątkiem terenu 6U/MW;
  - 8) dachy strome, z wyjątkiem terenu 6U/MW;
  - 9) dla dachów dwuspadowych kalenice równoległe do ulicy;
  - 10) dopuszczenie garaży wolno stojących lub w zabudowie zwartej krytych dachami płaskimi, zlokalizowanych wyłącznie przy tylnej granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
  - 11) z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż:
    - a) na terenie 1U/MW, 2U/MW, 4U/MW i 6U/MW – 750,0 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenie 3U/MW i 5U/MW – 400,0 m<sup>2</sup>;
  - 12) z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż:

- a) na terenie **1U/MW, 2U/MW, 4U/MW i 6U/MW** – 19,0 m,
  - b) na terenie **3U/MW i 5U/MW** – 11,0 m.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się dostęp do przyległych dróg publicznych zjazdami zlokalizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zapewnienie na każdym z terenów stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, przy czym 1 stanowisko na 30 mieszkań dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
    - b) 20 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych, w tym 2 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
    - c) 45 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
    - d) 36 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
    - e) 37 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w teatrach i kinach, w tym 5 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
    - f) 50 stanowisk postojowych na każde 100 łóżek w hotelu, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
    - g) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit.c-f, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
  - 3) dla usług nakazuje się zapewnienie na każdym z terenów stanowisk do przeładunku towarów zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi;
  - 4) ustala się zapewnienie na każdym z terenów stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
    - a) 15 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych,
    - b) 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych,
    - c) 15 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
    - d) 5 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc w teatrach i kinach,
    - e) 15 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit.b-d;
  - 5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zakazuje się lokalizacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej;
  - 8) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn wolno stojących lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.
  12. Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

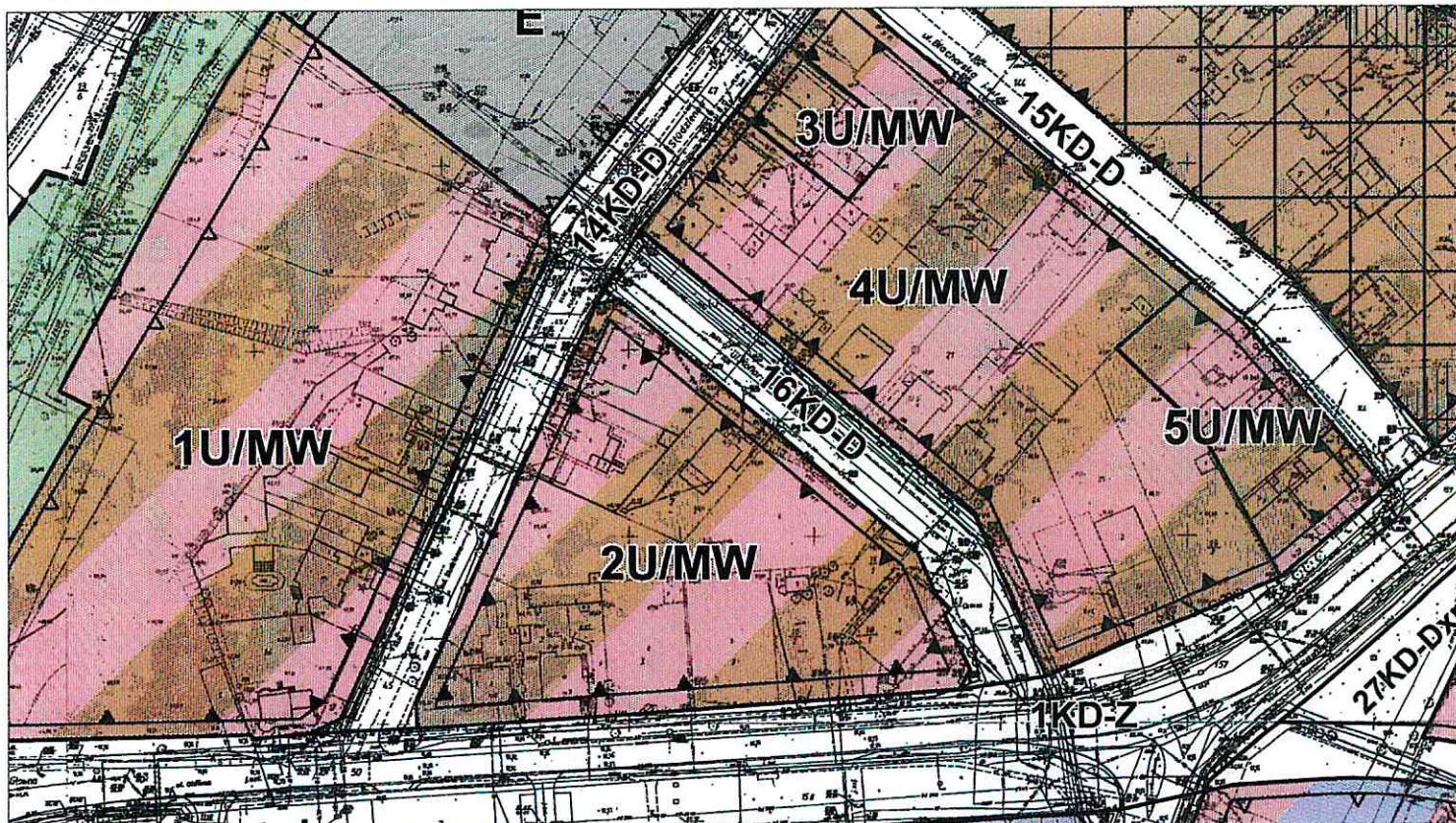
# WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OBSZARU GŁÓWNA" W POZNANIU CZĘŚĆ A

(UCHWAŁA NR LII/693/IV/2009 RADY MIASTA POZNANIA Z DNIA 7 KWIECZNIA 2009 R.)


ZAŁĄCZNIK DO PISMA MPU-OR/0505-36/18 4482/18

DOTYCZY DZ. NR 8, ARK. 10, OBR. GŁÓWNA


SKALA 1: 2000



## LEGENDA

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM (stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania)

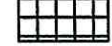
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW / BUDYNKI WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW, DO ZACHOWANIA



OTOCZENIE ZABYTKU



STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



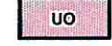
MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



U/MW TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



UO TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY



UK TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ SAKRALNEJ



US TERENY SPORTU I REKREACJI



PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ



Z TERENY ZIELENI I WÓD



K/Z TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (KANALIZACJI) I ZIELENI



E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:

KD-Z - ULICE KLASY ZBIORCZEJ  
 KD-L - ULICE KLASY LOKALNEJ  
 KD-Lt - ULICE KLASY LOKALNEJ - torowisko tramwajowe  
 KD-D - ULICE KLASY DOJAZDOWEJ  
 KD-Dp - ULICE KLASY DOJAZDOWEJ - plac miejski  
 KD-Dxs - ULICE KLASY DOJAZDOWEJ - pieszo-jezdni



KDW KDWt - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ - dworzec miejski



TZ TERENY ZAMKNIĘTE



OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ



STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ



STREFA ELEWACJI O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU



PRZEJŚCIA BRAMOWE



DOMINANTY



AKCENTY ARCHITEKTONICZNE DO ZACHOWANIA



CIĄGI PIESZE

Potwierdzam zgodność z wytycznymi

16-10-2018

Specjalista

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
 ul. Za Bramką 1  
 61-842 Poznań

tel. 61 63 96 460