

## **UCHWAŁA NR XV/117/V/2007**

### **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 22 maja 2007r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „PÓŁNOCNO – ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – część B „Otoczenie Jeziora Strzeszyńskiego”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

### **Rozdział I**

#### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” – uchwała Rady Miasta Poznania Nr XXII/276/III/99 z dnia 23 listopada 1999 roku, zmieniona uchwałą Nr XXV/171/IV/2003 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2003 roku, w związku z § 1 ust. 4 uchwały Nr LXXVI/819/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „PÓŁNOCNO –

ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – część B „Otoczenie Jeziora Strzeszyńskiego”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: granica administracyjna miasta Poznania, granica zachodnia działki nr 8/9 ark. 01 obręb Strzeszyn wzdłuż Rowu Żłotnickiego i duktu leśnego do ulicy Koszalińskiej, ulica Koszalińska, ulica Biskupińska, trasa kolejowa Poznań- Szczecin do skrzyżowania z ulicą Koszalińską.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „PÓLNOCNO – ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – część B „Otoczenie Jeziora Strzeszyńskiego”;
  - 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.

## § 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **boiskach i urządzeniach do gier** – należy przez to rozumieć plenerowe, służące rekreacji na wolnym powietrzu boiska, w większości kryte murawą, urządzenia do gier zespołowych i ćwiczeń indywidualnych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej działką;
- 3) **klinie zieleni** – należy przez to rozumieć fragment systemu terenów zielonych miasta Poznania, ukształtowany wzdłuż doliny Bogdanki i w otoczeniu Jeziora Kierskiego, pełniący w strukturze przestrzennej miasta przede wszystkim funkcje ekologiczne, klimatyczne i rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane budynki;

- 5) **obszarze cennym przyrodniczo** – należy przez to rozumieć obszar charakteryzujący się występowaniem różnorodnych naturalnych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, mający szczególne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów;
- 7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 11) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 12) **usługach agroturystycznych** – należy przez to rozumieć usługi w zakresie rekreacji, wypoczynku, zakwaterowania i wyżywienia, świadczone przez osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, prowadzące gospodarstwo rolne lub hodowlane, w szczególności hodowlę i wypożyczanie koni;
- 13) **usługach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć usługi polegające na udostępnieniu obiektów i urządzeń przeznaczonych dla uprawiania sportu wyczynowego, amatorskiego i rekreacyjnych ćwiczeń fizycznych oraz obiektów służących wypoczynkowi czynnemu i biernemu, rozrywce, odnowie biologicznej;
- 14) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć usługi hotelarskie polegające na czasowym wynajmie pokoi, domków turystycznych lub udostępnianiu miejsc campingowych lub biwakowych, oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub korzystającym z wypoczynku;

15) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;

16) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, tj. niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe i trawy.

### § 3

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole oznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dukty leśne przeznaczone do ruchu pieszego i rowerowego;
- 5) pomnik przyrody – aleja zabytkowa;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) obszar cenny przyrodniczo – obszar proponowany do objęcia formą ochrony przyrody.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne

### § 4

1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny lasów w klinie zieleni, o których mowa w § 16, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kz-ZL**, **2Kz-ZL**, **3Kz-ZL**, **4Kz-ZL**, **5Kz-ZL**, **6Kz-ZL**, **7Kz-ZL** i **8Kz-ZL**;
- 2) teren rolniczy, o którym mowa w § 17, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 3) teren zalesień, o którym mowa w § 18, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**;
- 4) teren lasów, łąk, zieleni naturalnej i wód w klinie zieleni, o którym mowa w § 19, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kz-ZO**;
- 5) teren rodzinnego ogrodu działkowego w klinie zieleni, o którym mowa w § 20,

- oznaczony na rysunku planu symbolem **Kz-ZD**;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub hodowlanych w klinie zieleni, o których mowa w § 21, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kz-RM** i **2Kz-RM**;
  - 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni, o których mowa w § 22, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kz-MN**, **2Kz-MN**, **3Kz-MN** i **4Kz-MN**;
  - 8) teren zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji w klinie zieleni, o którym mowa w § 23, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kz-UT/US**;
  - 9) teren zabudowy usługowej – usług turystycznych w klinie zieleni, o którym mowa w § 24, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kz-UT**;
  - 10) tereny komunikacji, o których mowa w § 25:
    - a) teren drogi publicznej klasy – zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolami **KD-Z** – ul. Koszalińska,
    - b) teren drogi publicznej klasy – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolami **KD-L** – ul. Biskupińska – odcinek od ul. Koszalińskiej do terenu **3Kz-MN**,
    - c) tereny dróg publicznych klasy – dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** i **4KD-D**,
    - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-W** i **2KD-W**,
    - e) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-P**,
    - f) teren kolei, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
  - 10) teren infrastruktury technicznej wodociągowej, o którym mowa w § 26, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.
2. Ustala się granice terenu zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **TZ**, dla którego nie obowiązują ustalenia zawarte w planie.
  3. W przypadku utraty charakteru terenu zamkniętego, dla terenu **TZ** obowiązują ustalenia jak dla terenu **Kz-ZO**, zgodnie z § 19.

## § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz ochrony walorów krajobrazowych – lasów, łąk, polan śródleśnych, zieleni naturalnej i wód jako przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej;

- 2) dopuszczenie zachowania użytków rolnych i istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez prawa jej rozbudowy;
- 4) dopuszczenie zachowania terenów zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji ze wskazaniem na ich rewaloryzację;
- 5) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz umożliwienia dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód i sieci melioracyjnej;
- 7) zakaz grodzenia terenów **Kz-ZL, Kz-ZO, RL**;
- 8) dopuszczenie ogrodzeń na terenach **Kz-MN, Kz-UT i R** od strony dróg publicznych wyłącznie o wysokości do 1,5 m, przy czym w części powyżej wysokości 0,4 m wyłącznie ażurowych, uzupełnionych pnączami lub żywopłotem,
- 9) dopuszczenie ogrodzeń na terenie **Kz-UT/US** wyłącznie o wysokości do 1,5 m, przy czym w części powyżej wysokości 0,4 m wyłącznie ażurowych, z zastrzeżeniem § 23 pkt 23 i 24 i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) dopuszczenie ogrodzeń terenów **Kz-RM i R** z zastrzeżeniem pkt 8, wyłącznie płotami bez podmurówki drewnianymi lub innymi ażurowymi;
- 11) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 12) zakaz lokalizacji reklam i masztów telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 7 pkt 2;
- 13) dopuszczenie sytuowania szyldów, tablic informacyjnych i znaków wyłącznie w miejscach określonych w planie;
- 14) zakaz budowy nowych napowietrznych linii przesyłowych infrastruktury technicznej.

## § 6

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) nakaz wzmocnienia i wzbogacania struktury przyrodniczej klina zieleni poprzez zagospodarowanie gwarantujące zachowanie jak największej powierzchni terenu biologicznie czynnej;
  - 2) nakaz ochrony i utrzymania krajobrazu, złożonego ze zbiorowisk roślinnych zróżnicowanych pod względem budowy i ekologicznej funkcji, tj. z ekosystemów

miejsc otwartych, np. różnego typu traworośli i ziołorośli oraz lasów, zadrzewień i zakrzewień;

- 3) nakaz utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz stosowania do nowych zalesień rodzimych drzew i krzewów oraz stosowania roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska;
- 5) zakaz wykorzystywania obcych geograficznie i siedliskowo gatunków drzew i krzewów do zalesień; obce gatunki mogą stanowić jedynie domieszkę jako element krajobrazowy i nie mogą być ekspansywne;
- 6) zakaz zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru cennego przyrodniczo, z zastrzeżeniem § 16 ust. 1 pkt 8 i § 19 pkt 6;
- 7) nakaz zastosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych na terenach dróg publicznych dojazdowych, dróg wewnętrznych i duktów leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 8) w przypadku duktów leśnych, o których mowa w pkt 7 – nakaz zastosowania nawierzchni gwarantującej bezpieczeństwo i brak utrudnień w ruchu;
- 9) nakaz rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania;
- 10) dopuszczenie realizacji budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego zapisanych w planie;
- 12) nakaz korzystania w celach grzewczych z gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej oraz z innych ekologicznych źródeł i technologii;
- 13) zakaz emisji zanieczyszczeń ponad poziom określony przepisami odrębnymi;
- 14) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakaz segregacji odpadów oraz usuwanie ich zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami;
  - b) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej zabudowie,

- dopuszczenie usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych i zbiorników retencyjnych dla ścieków deszczowych;
- 16) nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące rodzaje terenów wymagających komfortu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kz-MN**, **2Kz-MN**, **3Kz-MN** i **4Kz-MN**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kz-RM** i **2Kz-RM**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, dla pomnika przyrody – alei 85 drzew przy ul. Biskupińskiej, na odcinku od ul. Koszalińskiej do rzeki Bogdanki, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, ustala się:
- 1) zakaz wycinania, niszczenia lub uszkodzania drzew,
  - 2) zakaz umieszczania na drzewach szyldów, tablic informacyjnych i znaków, z wyjątkiem tablicy informującej o nazwie pomnika przyrody;
  - 3) zakaz prowadzenia w pobliżu drzew prac ziemnych trwale zmieniających powierzchnię terenu, mających wpływ na zmianę poziomu wód gruntowych lub mogących uszkodzić system korzeniowy drzew, z wyjątkiem prac dopuszczonych przepisami odrębnymi.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obowiązek zgłaszania właściwym służbom ochrony zabytków wszelkich planowanych inwestycji związanych z robotami budowlanymi lub ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej, tj. na głębokość większą niż 30 cm,
- 2) prowadzenie badań archeologicznych i ich dokumentacji w miejscach stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.



## **§ 8**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację na terenach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) obiektów małej architektury – kultu religijnego,
  - b) obiektów małej architektury – użytkowych, służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak ławki, kosze na odpadki,
  - c) tablic informacyjnych i znaków;
- 2) dopuszcza się lokalizację przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego, obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku, jak ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiatrochrony;
- 3) dopuszcza się lokalizację placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, tablic informacyjnych, zadaszeń, stołów i ławek w miejscach polan wypoczynkowych;
- 4) nakazuje się czytelne oznakowanie tablicami informacyjnymi istniejących duktów leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego oraz szlaków turystycznych.

## **§ 9**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono odrębnie dla każdego rodzaju przeznaczenia w rozdziale III ustalenia szczegółowe § 16 - § 26.

## **§ 10**

W planie nie określa się:

- 1) terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

## **§ 11**

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) dla gruntów rolnych klasy IVa i IVb nie ustala się innego niż rolniczy lub leśny sposób użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) dla gruntów leśnych – lasów ochronnych nie ustala się innego niż leśny sposób użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasięg granic terenów podlegających ochronie określa rysunek planu.

## § 12

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach komunikacji i terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kz-ZL, 2Kz-ZL, 3Kz-ZL, 4Kz-ZL, 5Kz-ZL, 6Kz-ZL, 7Kz-ZL, 8Kz-ZL, Kz-ZO, RL**, z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 2) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz sadzenia drzew o wysokości powyżej 2 m w fazie maksymalnego wzrostu na trasie istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej oraz drzew i krzewów na trasach linii kablowych.

## § 13

Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji:

- 1) główny układ obsługi komunikacji drogowej oparty na ulicach Koszalińska **KD-Z**, Biskupińska **KD-L**, Biskupińska **2KD-D** i Beskidzka **3KD-D**;
- 2) poszerzenie ulicy Biskupińskiej i lokalizacja chodnika wzdłuż terenu rodzinnych ogrodów działkowych **Kz-ZD**;
- 3) dopuszczenie lokalnego ruchu samochodowego na drogach dojazdowych **1KD-D** i **4KD-D** – ulica Beskidzka, drogach wewnętrznych **1KD-W** i **2KD-W** oraz na duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego, związanego z obsługą istniejących zabudowań;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, z zastrzeżeniem § 5 pkt 14;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kz-RM** i **2Kz-RM**, przy

- przyjęciu wskaźnika 36 miejsc postojowych na 100 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne i agroturystyczne,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **Kz-UT** i **Kz-UT/US**, przy przyjęciu wskaźnika:
- 36 miejsc postojowych na 100 miejsc w obiektach świadczących usługi turystyczne, gastronomiczne, sportu i rekreacji,
  - 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
  - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych lub miejsc w domkach turystycznych,
- c) w granicach działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kz-MN**, **2Kz-MN**, **3Kz-MN** i **4Kz-MN**, przy przyjęciu wskaźnika 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
- d) na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **Kz-ZD**, przy przyjęciu wskaźnika 1 miejsce postojowe na każde trzy działki w rodzinnym ogrodzie działkowym;
- 6) nakaz lokalizacji miejsc przeładunku i postoju samochodów ciężarowych, odpowiednio w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kz-RM**, **2Kz-RM**, **Kz-UT** i **Kz-UT/US**;
- 7) nakaz zapewnienia minimum 20 miejsc postojowych dla rowerów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **Kz-UT**, **1Kz-RM** i **2Kz-RM**;
- 8) nakaz zapewnienia minimum 100 miejsc postojowych dla rowerów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **Kz-UT/US**.

## § 14

1. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) dopuszczenie zachowania, likwidacji, remontu, budowy, rozbudowy lub przebudowy istniejących sieci i obiektów z nimi związanych, z zastrzeżeniem pkt 2 i § 5 pkt 14;
  - 2) nakaz realizacji jako podziemnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w przypadku ich przebudowy;
  - 3) nakaz wykazania w projektach przebudowy lub budowy sieci możliwości rozmieszczenia w przekrojach wykorzystywanych ulic wszystkich przewidywanych planem przewodów infrastruktury technicznej;
  - 4) nakaz przyłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci infrastruktury technicznej oraz usunięcia kolizji z siecią istniejącą;

- 5) nakaz zagospodarowania terenu lub działki w sposób umożliwiający swobodny dostęp do sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z ogólnomiejskiej sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzenia ścieków do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszczenie, wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, zagospodarowania ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę poprzez gromadzenie ich w zbiornikach bezodpływowych lub poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod komunikację.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzania ścieków z terenów **KD-Z**, **KD-L** i terenów parkingów o nawierzchni umocnionej poprzez lokalną sieć kanalizacyjną i urządzenia oczyszczające do gruntu lub cieku;
  - 2) nakaz wprowadzania ścieków i wód opadowych z pozostałych terenów bezpośrednio do gruntu lub cieku;
  - 3) nakaz realizacji ogólnomiejskiego kanału deszczowego i urządzeń oczyszczających na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **4Kz-ZL** i **Kz-ZO**;
  - 4) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych dla wód deszczowych na terenie o symbolu **Kz-ZO**.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) nakaz zaopatrzenia w gaz z gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia;
  - 2) dopuszczenie wykorzystania gazu dla celów bytowych i grzewczych.
6. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji nowej stacji transformatorowej wyłącznie na terenach **Kz-UT/US** lub **2Kz-RM**, jako wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu lub wolno stojącej małogabarytowej na wydzielonej działce o powierzchni do 70m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych.
7. W zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się lokalizację:

- 1) węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych na terenach komunikacji oraz na innych terenach, ze swobodnym dostępem do drogi publicznej, z wyłączeniem terenów z zakazem zabudowy kubaturowej, zgodnie z § 12 pkt 1;
- 2) stacji bazowej telefonii komórkowej, na terenach **Kz-UT** albo **KD-P**, usytuowanej na wieży widokowej, o której mowa w § 24 pkt 3 i § 25 ust. 9 pkt 6, o maksymalnej wysokości 30 m od poziomu gruntu.

## § 15

W planie nie wyznacza się terenów, dla których określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

## Rozdział III

### Ustalenia szczegółowe

## § 16

1. Dla terenów lasów w klinie zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kz-ZL**, **2Kz-ZL**, **3Kz-ZL**, **4Kz-ZL**, **5Kz-ZL**, **6Kz-ZL**, **7Kz-ZL** i **8Kz-ZL**, ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym utrzymania polan wypoczynkowych;
  - 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
  - 3) dopuszczenie realizacji budowli i urządzeń takich, jak:
    - a) drogi techniczne dla służb leśnych,
    - b) drogi spacerowe,
    - c) dukty leśne przeznaczone dla rekreacyjnej jazdy konnej,
    - d) dukty leśne dla ruchu pieszego i rowerowego,
    - e) mostki i estakady związane z obiektami, o których mowa w pkt a-d,
    - f) urządzenia wodne w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - g) sieci infrastruktury technicznej,

- h) parkingi leśne o powierzchni nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup> dla samochodów osobowych, przylegające do dróg publicznych z wyjątkiem **4KD-D**;
- 4) nakaz zapewnienia ciągłości i publicznego dostępu do oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu duktów leśnych, przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego, z dopuszczeniem ich utwardzenia wyłącznie w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych;
  - 5) w przypadku utwardzenia duktów leśnych, o których mowa w pkt 4 – nakaz zastosowania nawierzchni gwarantującej bezpieczeństwo i brak utrudnień w ruchu;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku, tablic informacyjnych i znaków przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, tablic informacyjnych i znaków, zadaszeń, stołów, ławek i innych urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na polanach wypoczynkowych;
  - 8) w granicach obszaru cennego przyrodniczo nie dopuszcza się realizacji nowych obiektów, o których mowa w pkt 3 lit. g-h, z wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi.
2. Na terenie **3Kz-ZL** dopuszcza się realizację kanału deszczowego i urządzeń podczyszczających.

## § 17

Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej, bez prawa jej rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dopuszczenie wprowadzania zieleni śródpolnej,
- 4) dopuszczenie zalesienia gruntu rolnego na podstawie planu zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

## § 18

Dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL**, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 6) dopuszczenie zalesienia gruntu rolnego na podstawie planu zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

## § 19

Dla terenu zieleni naturalnej i wód w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kz-ZO**, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) nakaz zagospodarowania poprzez zachowanie istniejących lasów, użytków rolnych, oczek wodnych, cieków naturalnych i rowów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie pozostawienia na działkach nr 26, 30 i 31 ark. 3, obręb Psarskie, istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dopuszczenie zalesień gruntów niezadrzewionych;
- 4) dopuszczenie zmiennego udziału różnego rodzaju użytkowania, o którym mowa w pkt 1, z wyjątkiem gruntów leśnych, których zasięg może być wyłącznie zachowany lub powiększany;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych i budowlanych w obrębie obszaru cennego przyrodniczo, z wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zachowania istniejących duktów i ścieżek;
- 8) nakaz zapewnienia ciągłości i publicznego dostępu do oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym duktów leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego, z dopuszczeniem ich utwardzenia wyłącznie w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych;
- 9) w przypadku utwardzenia duktów leśnych, o których mowa w pkt 8 – nakaz zastosowania nawierzchni gwarantującej bezpieczeństwo i brak utrudnień w ruchu;

- 10) dopuszczenie wydzielenia nowych duktów leśnych przeznaczonych dla ruchu konnego, pieszego i rowerowego;
- 11) dopuszczenie usytuowania na terenie **Kz-ZO** urządzeń sportowych i rekreacyjnych związanych z jazdą konną, w tym urządzenie parkuru, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 12) dopuszczenie realizacji kładki dla przejść pieszych, rowerowych i konnych nad rzeką Bogdanką;
- 13) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych.

## § 20

Dla terenu rodzinnego ogrodu działkowego w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kz-ZD**; ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie na terenie ogólnym: budowy urządzeń takich, jak: ogrodzenia z zastrzeżeniem pkt 8, drogi, parkingi, urządzenia nawadniające, sieć elektryczna, sanitariaty, śmietniki, kompostowniki, oraz lokalizacji budynku administracyjno-socjalno-gospodarczego, lokalizacji miejsc wypoczynkowych, placów zabaw dla dzieci i obiektów małej architektury, przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, na każdej indywidualnej działce w rodzinnym ogrodzie działkowym, altany albo budynku gospodarczego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku administracyjno-socjalno-gospodarczego nie może przekraczać 150,0 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna powierzchnia altany lub budynku gospodarczego nie może przekraczać 40,0 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalno-gospodarczego – 7,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalna wysokość altany lub budynku gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 5,5 m;
- 7) dachy – strome: dwuspadowe, przy czym wymaga się symetrycznego kąta spadku połaci dachowej oraz kąta nachylenia minimalnie 20°, maksymalnie 40°;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzenia usytuowanego wzdłuż linii rozgraniczających obszaru, o wysokości do 1,5 m, ażurowego, oraz ogrodzeń o wysokości do 0,5 m na granicy poszczególnych działek w rodzinnym ogrodzie działkowym;
- 9) dostęp do terenu od drogi publicznej **KD-L** – ulicy Biskupińskiej;



- 10) nakaz lokalizacji parkingu w granicach terenu **Kz-ZD**;
- 11) dopuszczenie zachowania istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy Ø500 wraz z 5,0 m strefą ochronną od ścianki rury, z zakazem lokalizowania w wymienionej strefie wysokich nasadzeń;
- 12) dopuszczenie zachowania, budowy, przebudowy lub likwidacji wewnętrznej sieci uzbrojenia technicznego.

## § 21

1. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub hodowlanym w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Kz-RM**, ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub hodowlanego z usługami agroturystycznymi, w szczególności do prowadzenia hodowli, wynajmu i ujeżdżania koni, nauki jazdy konnej;
  - 2) dopuszczenie jako funkcji uzupełniającej lokalizacji obiektów do prowadzenia usług gastronomicznych i hipoterapii;
  - 3) dopuszczenie przebudowy lub likwidacji istniejącej zabudowy zagrodowej;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów inwentarskich i gospodarczych związanych z hodowlą koni i rekreacją konną, w szczególności stajni, siodlarni, stodoły;
  - 6) powierzchnia całkowita zabudowy na terenie nie więcej niż 900 m<sup>2</sup>;
  - 7) dopuszczenie kształtowania zabudowy jako zblokowanej lub rozproszonej;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 300 m<sup>2</sup>;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego – 7,5 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich, obiektu małej gastronomii – 5,5 m, w tym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
    - c) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
  - 10) nakaz stosowania dachów stromych o kącie nachylenia – 20°-45°;
  - 11) nakaz stosowania dachówki lub materiału dachówkopodobnego dla przykrycia dachu;
  - 12) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych dla budynków: cegła, kamień, płytki

- elewacyjne, tynk, drewno;
- 13) dopuszczenie lokalizacji parkuru i innych urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych związanych z jeździectwem;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej;
  - 15) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna zagospodarowana jako użytki rolne, wody powierzchniowe, zadrzewienia, zieleń urządzonej i naturalnej – 60% powierzchni terenu;
  - 16) dopuszczenie lokalizacji szyldu lub tablicy informacyjnej o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>;
  - 17) dopuszczenie lokalizacji bramy wjazdowej z szyldem lub zadaszonej, drewnianej, o maksymalnej wysokości zadaszenia 3,5 m;
  - 18) zakaz lokalizacji innych obiektów niż wymienione w pkt 1, 2, 4, 5, 13, 14 i 17;
  - 19) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z normatywem parkingowym podanym w § 13 pkt 5 lit. a, pkt 6 i pkt 7;
  - 20) obsługa komunikacyjna od drogi publicznej **3KD-D** i **4KD-D** poprzez drogę wewnętrzną **1KD-W**.
2. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub hodowlanym w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Kz-RM**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub hodowlanego z usługami agroturystycznymi, w szczególności do prowadzenia hodowli, wypożyczania i ujeżdżania koni, nauki jazdy konnej, hotelu dla koni;
  - 2) dopuszczenie jako funkcji uzupełniającej lokalizacji obiektów do prowadzenia usług gastronomicznych, usług hotelarskich, usług weterynaryjnych i hipoterapii;
  - 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy lub likwidacji istniejącej zabudowy zagrodowej;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy 350 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczenie budowy obiektów inwentarskich i gospodarczych związanych z hodowlą koni i rekreacją konną, w szczególności stajni, ujeżdżalni, siodlarni, stodoły;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących dla obsługi turystów, takich jak obiekt gastronomiczny, obiekt drobnego handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - 7) powierzchnia całkowita zabudowy na terenie nie więcej niż 4000 m<sup>2</sup>;

- 8) dopuszczenie kształtowania zabudowy jako rozproszonej i zblokowanej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji jednego obiektu usług hotelarskich o powierzchni zabudowy nie więcej niż 350 m<sup>2</sup>;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego i obiektu usług hotelarskich – 9 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i hodowlanych – 8,5 m,
  - c) dla ujeżdżalni – 12 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji parkuru, toru przeszkód, terenu biegów konnych, tras jeździeckich, i innych urządzeń sportowych i rekreacyjnych związanych z jeździectwem oraz kortów tenisowych,
- 12) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej;
- 13) nakaz stosowania dachów stromych o kącie nachylenia – 20°-45°;
- 14) nakaz stosowania dachówki lub materiału dachówkopodobnego dla przykrycia dachu;
- 15) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych dla budynków: cegła, kamień, płytki elewacyjne, tynk, drewno;
- 17) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna zagospodarowana jako użytki rolne, wody powierzchniowe, zadrzewienia, zieleń urządzona i naturalna – 70% powierzchni terenu;
- 18) dopuszczenie lokalizacji szyldu lub tablicy informacyjnej o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>;
- 19) dopuszczenie lokalizacji bramy wjazdowej z szyldem lub zadaszonej, drewnianej, o maksymalnej wysokości zadaszenia 3,5 m;
- 16) zakaz lokalizacji obiektów innych niż wymienione w pkt 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11, 12 i 19;
- 20) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z normatywem parkingowym podanym w § 13 pkt 5 lit. a, pkt 6 i pkt 7;
- 21) obsługa komunikacyjna od drogi publicznej **3KD-D** poprzez drogę wewnętrzną **2KD-W** oraz poprzez dukt leśny od ulicy Biskupińskiej **2KD-D**;
- 22) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, o której mowa w § 14 ust. 6 pkt 1.

## § 22

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Kz-MN**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków mieszkalnych z wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolno stojących;
- 3) usytuowanie budynków na działkach z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie na działce lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego albo garażowego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % działki, nie więcej jednak niż 300 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70% powierzchni działki;
- 7) dla budynku mieszkalnego dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego lub gospodarczego – 5,5 m;
- 10) dachy strome o nachyleniu 20-45°, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 11) dopuszczenie lokalizacji garażu jako wbudowanego lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym albo wolno stojącego;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub budynku garażowego wolno stojącego – 40 m<sup>2</sup>;
- 13) dopuszcza się dla budynku garażowego lub gospodarczego przykrycie dachem płaskim z obowiązkiem zastosowania, przynajmniej z trzech stron budynku, w tym bezwzględnie od strony terenów komunikacji, attyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 14) w przypadku budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym i krytego dachem płaskim przeznaczonym na taras nie wymaga się stosowania attyki, o której mowa w pkt 13;
- 15) dopuszczenie sytuowania na działce obiektów małej architektury;
- 16) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz wyodrębniania lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych;
- 17) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – ul. Beskidzkiej **3KD-D** i istniejącym duktem leśnym od drogi wewnętrznej **2KD-W**;
- 18) miejsca parkowania w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 19) dopuszczenie łączenia i podziału działek dla regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami – pod warunkiem możliwości zachowania wymaganych planem

wskaźników powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zabudowanych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Kz-MN**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków mieszkalnych z wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolno stojących;
  - 3) usytuowanie budynków na działkach z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
  - 4) dopuszczenie na działce lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego albo garażowego;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % działki, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70% powierzchni działki;
  - 7) dla budynku mieszkalnego dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 9,0 m;
  - 9) maksymalna wysokość budynku garażowego lub gospodarczego – 5,5 m;
  - 10) dachy strome o nachyleniu 20°-45°, z zastrzeżeniem pkt 13;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji garażu jako wbudowanego lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym albo wolnostojącego;
  - 12) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego albo budynku garażowego wolnostojącego – 40 m<sup>2</sup>;
  - 13) dopuszcza się dla budynku garażowego lub gospodarczego przykrycie dachem płaskim z obowiązkiem zastosowania przynajmniej z trzech stron budynku, w tym bezwzględnie od strony terenów komunikacji, attyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 14) w przypadku budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym i krytego dachem płaskim przeznaczonym na taras nie wymaga się stosowania attyki, o której mowa w pkt 13;
  - 15) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego lub gospodarczego w granicy działki, pod warunkiem zachowania jednakowej linii zabudowy;
  - 16) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz wyodrębniania lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych;

- 17) obsługa komunikacyjna – od ulicy Beskidzkiej **3KD-D** i ulicy Biskupińskiej **2KD-D**;
  - 18) miejsca parkowania w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 19) dopuszczenie łączenia i podziału działek dla regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami – pod warunkiem możliwości zachowania wymaganych planem wskaźników powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zabudowanych.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Kz-MN**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków mieszkalnych z wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolno stojących;
  - 3) dopuszczenie na działce lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego albo garażowego;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % działki, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup> na działce;
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki;
  - 6) dla budynku mieszkalnego dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,5 m;
  - 8) maksymalna wysokość budynku garażowego lub gospodarczego – 5,5 m;
  - 9) dachy strome o nachyleniu 20°-45°, z zastrzeżeniem pkt 12;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji garażu jako wbudowanego lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym albo wolno stojącego;
  - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego albo budynku garażowego wolno stojącego – 40 m<sup>2</sup>;
  - 12) dopuszcza się dla budynku garażowego lub gospodarczego przykrycie dachem płaskim z obowiązkiem zastosowania przynajmniej z trzech stron budynku, w tym bezwzględnie od strony terenów komunikacji, atyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 13) w przypadku budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym i krytego dachem płaskim przeznaczonym na taras nie wymaga się stosowania atyki, o której mowa w pkt 12;

- 14) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego lub gospodarczego w granicy działki, pod warunkiem zachowania jednakowej linii zabudowy;
  - 15) dla budynków garażowych lub gospodarczych realizowanych na różnych działkach przy ich wspólnych granicach – jednakowe parametry zabudowy, jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, materiały wykończeniowe;
  - 16) w przypadku realizacji obiektów w sposób, o którym mowa w pkt 15, dopuszcza się dachy jednospadowe;
  - 17) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz wyodrębniania lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych;
  - 18) obsługa komunikacyjna od drogi publicznej – ul. Biskupińskiej **KDL** i **2KD-D**,
  - 19) dopuszcza się dla działek budowlanych położonych od strony lasu, pozbawionych bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, obsługę komunikacyjną istniejącym duktem leśnym od ulicy Biskupińskiej **2KD-D**;
  - 20) miejsca parkowania w granicach działek w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 21) dopuszczenie łączenia i podziału działek dla regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami – pod warunkiem możliwości zachowania wymaganych planem wskaźników powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zabudowanych.
4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Kz-MN**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;
  - 2) dopuszczenie przebudowy budynku mieszkalnego z wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 % działki;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
  - 5) dopuszczenie na działce lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego albo garażowego;
  - 6) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,5 m;
  - 7) dla budynku mieszkalnego dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - 8) maksymalna wysokość budynku garażowego lub gospodarczego – 5,5 m;
  - 9) dachy strome o nachyleniu 20°-45°, z zastrzeżeniem pkt 12;

- 10) dopuszczenie lokalizacji garażu jako wbudowanego lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym albo wolno stojącego;
  - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego albo budynku garażowego wolno stojącego – 40 m<sup>2</sup>;
  - 12) dopuszcza się dla budynku garażowego lub gospodarczego przykrycie dachem płaskim z obowiązkiem zastosowania przynajmniej z trzech stron budynku, w tym bezwzględnie od strony terenów komunikacji, attyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 13) w przypadku budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym i krytego dachem płaskim przeznaczonym na taras nie wymaga się stosowania attyki, o której mowa w pkt 12;
  - 14) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych dla prowadzenia działalności gospodarczej oraz wyodrębnienia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;
  - 15) obsługa komunikacyjna od drogi publicznej – **1KD-D**;
  - 16) miejsca parkowania w granicach działek w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe.
5. Ustala się:
- 1) dla terenów **1Kz-MN, 2Kz-MN, 3Kz-MN**:
    - a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontów działek – 30 m;
  - 2) dla terenu **4Kz-MN** – minimalną powierzchnię działki – 4900 m<sup>2</sup>.

### § 23

Dla terenu zabudowy usługowej – usług turystycznych, sportu i rekreacji w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kz-UT/US**, ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla świadczenia usług gastronomicznych, hotelarskich i innych turystycznych, obiektów kubaturowych i plenerowych związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) kształtowanie zabudowy jako rozproszonej, wkomponowanej w istniejące zadrzewienia leśne;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniej niż w odległości 8 m od granicy lasu;



- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od jeziora, w odległości 30 m od brzegu jeziora z zastrzeżeniem pkt 17;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 600 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się, przy odpowiednich warunkach geotechnicznych, lokalizację piwnicy lub jednej kondygnacji podziemnej;
- 9) dopuszcza się zastosowanie łączników pomiędzy budynkami wyłącznie w formie zadaszzonego przejścia;
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 80 % powierzchni terenu;
- 11) forma dachów dowolna;
- 12) dopuszczenie lokalizacji boisk i urządzeń do gier;
- 13) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 14) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, na budynkach lub wolno stojących o powierzchni nie więcej niż 4 m<sup>2</sup>, i usytuowaniu górnej krawędzi szyldu lub tablicy nie wyżej niż 3,5 m ;
- 15) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych dla obsługi turystów, jak wypożyczalnie sprzętu rekreacyjnego, mała gastronomia i handel;
- 16) dla obiektów tymczasowych, o których mowa w pkt 15, ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia w rzucie poziomym – 8 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość obiektu – 3,5 m,
  - c) minimalne przeszklenie ścian na wysokości od 0,8 do 2,5 m – 60%.
- 17) dopuszcza się w strefie brzegowej jeziora, w rejonie kąpieliska i plaży, lokalizację pomostów i tarasów, urządzeń takich, jak natryski, przebieralnie;
- 18) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z normatywem parkingowym podanym w § 13 pkt 5 lit. b i pkt 6;
- 19) dopuszcza się spełnienie potrzeb parkingowych na terenie **KD-P** w wysokości 50% wymaganej liczby miejsc postojowych, wynikającej z wymienionych w pkt 18 warunków;
- 20) przy hotelu - wymagane zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz minimum 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych;
- 21) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu minimum 100 miejsc postojowych dla rowerów, zgodnie z § 13 pkt 8;
- 22) dostęp do drogi publicznej i wjazd od ulicy Koszalińskiej – **KD-Z**;

- 23) dojście piesze od strony parkingu **KD-P** duktem leśnym przeznaczonym dla ruchu pieszego i rowerowego, oznaczonym symbolem graficznym na rysunku planu;
- 24) zachowanie terenu **Kz-UT/US** jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;
- 25) zachowanie na terenie **Kz-UT/US** ciągłości ogólnodostępnego przejścia i przejazdu wzdłuż duktów leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym;
- 26) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektu infrastruktury technicznej, o którym mowa w § 14 ust. 6 pkt 1;
- 27) minimalna powierzchnia działki 6,5 ha z dostępem od ulicy Koszalińskiej **KD-Z**.

## § 24

Dla terenu zabudowy usługowej – usług turystycznych w klinie zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kz-UT** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji zabudowy dla prowadzenia usług hotelarskich w formie campingu – ogólnodostępnej bazy noclegowej;
- 2) dopuszcza się realizację bazy noclegowej wyłącznie w formie indywidualnych domków turystycznych i pola namiotowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi turystów, jak recepcja, świetlica, sanitariaty, gastronomia, drobny handel, wieża widokowa;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji bazowej telefonii komórkowej usytuowanej na wieży widokowej;
- 5) zabudowa może być realizowana wyłącznie jako rozproszona z zachowaniem i uwzględnieniem istniejących zadrzewień;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla domków turystycznych – 7,0 m, w tym 2 kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja jako poddasze użytkowe,
  - b) dla budynków obsługi turystów – w przypadku dachu płaskiego – 4,5 m, w przypadku dachu stromego 30-45° – 6 m, w tym 1 kondygnacja;
  - c) dla wieży widokowej – 30 m;
- 7) dachy domków turystycznych – strome, o kącie pochylenia połaci 30-45°;
- 8) powierzchnia zabudowy pojedynczego domku turystycznego nie więcej niż 45 m<sup>2</sup>;
- 9) powierzchnia budynku obsługi turystów nie więcej niż 120 m<sup>2</sup>;

- 10) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów obsługi turystów;
- 11) łącznie powierzchnia zabudowy domków turystycznych i obiektów obsługi turystów nie może zajmować więcej niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na budynkach obsługi turystów lub wolno stojących, o powierzchni nie więcej niż 3 m<sup>2</sup> i usytuowaniu górnej krawędzi szyldu lub tablicy nie wyżej niż 3,0 m ;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynna, z wyjątkiem miejsc lokalizacji budynków, tarasów i wejść do budynków; dopuszcza się utwardzenie części powierzchni w miejscach wewnętrznej komunikacji i miejsc postojowych dla samochodów, płytą ażurową lub przy zastosowaniu innej nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód opadowych;,, jak wypożyczalnie sprzętu rekreacyjnego, mała gastronomia i handel;
- 14) dla obiektów tymczasowych, o których mowa w pkt 14 ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia w rzucie poziomym – 8 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość obiektu – 3,5 m;
- 16) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi publicznej – Koszalińskiej **KD-Z**;
- 17) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z normatywem parkingowym podanym w § 13 pkt 5 lit. b, pkt 6 i pkt 7;
- 18) dopuszcza się realizację potrzeb parkingowych także na terenie parkingu **KD-P**;
- 19) minimalna powierzchnia działki – 4,0 ha z dostępem od ulicy Koszalińskiej **KD-Z**.

## § 25

1. Dla terenu komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorcza **KD-Z** – ulicy Koszalińskiej ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, nie mniej niż 21 m;
  - 2) jezdnia szerokości 7,0 m;
  - 3) chodnik po stronie południowej szerokości minimum 2,0 m, oddzielony od jezdni pasem zieleni;
  - 4) dopuszcza się realizację chodnika po stronie północnej;
  - 5) realizację drogi rowerowej po stronie północnej, z dopuszczeniem obustronnych dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) istniejący zjazd na teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-P**;
  - 7) w zakresie komunikacji zbiorowej – obsługa liniami autobusowymi z lokalizacją przystanków jak na rysunku planu;

- 8) dopuszcza się uzupełnienie istniejącego zadrzewienia;
  - 9) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, likwidację lub budowę sieci uzbrojenia technicznego;
  - 10) realizację wodociągu i kanału sanitarnego.
2. Dla terenu komunikacji – drogi publicznej klasy lokalna **KD-L** – ulicy Biskupińskiej ustala się:
    - 1) szerokość linii rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 18,0 m z poszerzeniem w rejonie istniejących rodzinnych ogrodów działkowych;
    - 2) jezdnia szerokości 5,0 m;
    - 3) chodnik szerokości minimum 2,0 m po stronie północno-zachodniej w rejonie istniejących ogródków działkowych;
    - 4) pozostawienie istniejącej zabytkowej alei;
    - 5) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, likwidację lub budowę sieci uzbrojenia technicznego;
    - 6) nakaz zastosowania urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu rowerowego.
  3. Dla terenu komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowa **1KD-D** – ustala się szerokość w istniejących granicach działki.
  4. Dla terenu komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowa **2KD-D** – ulicy Biskupińskiej ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających około 9,0 m;
    - 2) szerokość jezdni od 4,5 do 5,0 m;
    - 3) dopuszczenie koniecznej wycinki drzew na potrzeby realizacji drogi;
    - 4) zachowanie istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy Ø500 wraz z 5,0 m strefą ochronną od ścianki rury, z zakazem lokalizowania ww. strefie wysokich nasadzeń;
    - 5) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, likwidację lub budowę sieci uzbrojenia technicznego;
    - 6) nakaz zastosowania urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu rowerowego.
  5. Dla terenu komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowa **3KD-D** – ulicy Beskidzkiej ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
    - 2) szerokość jezdni 5,0 m zakończona placem do zawracania samochodów w rejonie działki nr 162 przy ul. Beskidzkiej;
    - 3) po stronie południowo – wschodniej lokalizację drogi pieszo – rowerowej;
    - 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, budowę lub likwidację sieci uzbrojenia

technicznego.

6. Dla terenu komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowa **4KD-D** ulicy Beskidzkiej – ustala się:
  - 1) droga pieszo – rowerowa na odcinku od działki nr 162 przy ul. Beskidzkiej do istniejącego przejazdu przez tory kolejowe;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
  - 3) dopuszcza się ruch lokalny samochodowy służb kolejowych i leśnych;
  - 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, budowę lub likwidację sieci uzbrojenia technicznego.
7. Dla terenu komunikacji – drogi wewnętrznej **1KD-W** ustala się:
  - 1) szerokość, zgodnie z istniejącymi granicami geodezyjnymi działki;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, budowę i likwidację sieci uzbrojenia technicznego;
  - 3) dojazd wyłącznie do nieruchomości i dla obsługi usług agroturystycznych.
8. Dla terenu komunikacji – drogi wewnętrznej **2KD-W** ustala się:
  - 1) szerokość zgodnie z istniejącym podziałem;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, budowę i likwidację sieci uzbrojenia technicznego;
  - 3) dojazd wyłącznie do nieruchomości i dla obsługi usług agroturystycznych.
9. Dla terenu komunikacji – parkingu **KD-P** ustala się:
  - 1) parking dla samochodów osobowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla autobusów;
  - 3) dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej;
  - 4) nawierzchnia nieutwardzona;
  - 5) dopuszcza się lokalizację szyldów i znaków informacyjnych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację wieży widokowej wraz ze stacją bazową telefonii komórkowej o maksymalnej wysokości 30 m nad poziom gruntu;
  - 7) wjazd od drogi publicznej – ulicy Koszalińskiej **KD-Z**;
  - 8) wyjazd na drogę publiczną – ulicę Koszalińską **KD-Z**;
  - 9) dopuszcza się wykorzystanie parkingu dla obsługi terenów **Kz-UT/US** i **Kz-UT**.
10. Dla terenu kolejowego **KK** dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej linii i urządzeń kolejowych.

## § 26

Dla terenu infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego ujęcia wody;
- 2) strefę ochrony bezpośredniej w granicach terenu **W**,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z ujęciem wody;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulicy Biskupińskiej **KD-L**.

## § 27

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## Rozdział IV

### Przepisy końcowe

## § 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## § 29

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

Przewodniczący RMP  
(-) Grzegorz Ganowicz

