UCHWAŁA NR .....

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia .....

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** „**Rejon Ostrowa Tumskiego" w Poznaniu - część północna A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471, 782, 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego" w Poznaniu - część północna A, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem".
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu", opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego" w Poznaniu - część północna A;
   2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
   3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik Nr 4 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyróżniający się z otoczenia formą architektury;
2) **dominancie przestrzennej** — należy przez to rozumieć główny budynek dawnej Elektrociepłowni stanowiący najważniejszy element kompozycji urbanistycznej, wyróżniający się z otoczenia formą architektury i wysokością;
3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% całego ogrodzenia;
4) **ogródku gastronomicznym –** należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego, stanowiącego dla niego stosowne zaplecze socjalno-sanitarne;
5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
7) **szyldzie –** należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
8) **tablicy informacyjnej –** należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
9) **urządzeniu reklamowym –** należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
10) **wahadle –** należy przez to rozumieć odcinek jezdni jednopasowej, przeznaczony dla ruchu w zmiennych kierunkach.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U**, z uwzględnieniem § 8 pkt 1;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**;
3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Warty i Cybiny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS**;
4) tereny zieleni urządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP/ZZ**, **2ZP/ZZ, 3ZP/ZZ**, **4ZP/ZZ**, **5ZP/ZZ, 6ZP/ZZ**;
5) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**;
6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **KDWxs**;
7) tereny ciągów publicznych pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1kxr**, **2kxr**;
8) tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1kk**, **2kk i 3kk**;
9) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację wskazanych na rysunku planu:
   a) akcentu urbanistycznego,
   b) dominanty przestrzennej,
   c) strefy placu, z uwzględnieniem § 8 pkt 5 lit. a,
   d) ciągów pieszych lub rowerowych o szerokości:
      - ciągu pieszego nie mniejszej niż 2,25 m,
      - ciągu rowerowego nie mniejszej niż 2,50 m,
      - ciągu pieszo - rowerowego nie mniejszej niż 3,5 m,
      - łącznej nie większej niż 8,0 m;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e,
b) ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż wskazane w pkt 1 lit. d,
c) obiektów małej architektury, pomników, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
d) ogródków gastronomicznych:
- z możliwością ich zadaszenia w formie pergoli lub jednorodnych pod względem kształtu, wielkości i koloru markiz lub parasoli,
- o szerokości nie większej niż szerokość lokalu gastronomicznego, do którego przylegają,
e) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,0 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
f) szyldów wyłącznie na elewacjach budynków do wysokości kondygnacji parteru, w miejscach nie przesłaniających elementów i detali architektonicznych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c oraz na lambrekinach markiz lub parasoli,
g) ruchomych elementów wyposażenia znajdujących się w obiektach, o których mowa w § 6 pkt 2, z wyjątkiem zabytków ruchomych wpisanych do rejestru zabytków;

3) zakaz lokalizacji:
a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia ich budowy, z uwzględnieniem § 17 pkt 1,
b) budynków gospodarczych i jednokondygnacyjnych garaży wolno stojących,
c) szyldów i tablic informacyjnych:
- z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
- z wykorzystaniem podświetlanych kasetonów lub wyświetlanych ruchomych obrazów,
d) ogrodzeń, z wyjątkiem:
- muru wpisanego do rejestru zabytków,
- ażurowych służących zabezpieczeniu placów zabaw, boisk, niekubaturowych urządzeń sportowych,
- ogrodzeń na granicy terenów kolei i dróg,
e) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
f) urządzeń reklamowych.

§ 5

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

1) ochronę walorów krajobrazowych terenów doliny rzeki Warty i Cybiny;
2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z zastrzeżeniem pkt 11;
3) na terenach **1MW, 2MW, 3MW** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4) na terenach **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
5) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanymi od strony terenów **1KDW** i **1kk**;
6) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z uwzględnieniem pkt 5;
7) na terenie **3KDW** lokalizację szpaleru drzew, wskazanego na rysunku planu, a w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną lub drogową, wymóg jego przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na terenie;
8) ochronę istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem jej usunięcia w związku z prowadzeniem prac związanych z ochroną przeciwpowodziową, remediacją, lokalizacją dopuszczonych w planie obiektów budowlanych, z uwzględnieniem § 9 pkt 9 i § 10 pkt 2-3;
9) przeprowadzenie remediacji terenu stosownie do przeznaczenia przewidzianego w planie,
10) na terenach **1MW**, **2MW**, **3MW**, **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U** dopuszcza się wyrównanie poziomu terenu do poziomu placu wyznaczonego na terenie **2MW/U**;
11) zakaz lokalizacji nowych drzew i krzewów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 15 pkt 1.

§ 6

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

1) ochronę, obejmującego cały obszar planu, zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239;
2) ochronę wskazanych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyzją nr 1024/Wlkp/A:
   a) na terenie **2MW/U** budynku maszynowni z nastawnią z 1929 r. wraz z rozbudową z 1952 r., z uwzględnieniem lit. h,
   b) na terenie **2MW/U** starej kotłowni z 1929 r., z dopuszczeniem przebudowy w zakresie adaptacji do nowych funkcji, z uwzględnieniem lit. h,
   c) na terenie **2MW/U** budynku rozdzielni prądu z 1929 r. wraz z łącznikiem i rozbudową z 1957 r.,
   d) na terenie **1MW/U** budynku pompowni wody surowej wraz z ujęciem wody zlokalizowanym bezpośrednio przy budynku, z dopuszczeniem nadbudowy, przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem §8,
   e) na terenie **3MW/U** budynku oczyszczalni wody chłodzącej z około 1952 r., z dopuszczeniem przebudowy w zakresie adaptacji do nowych funkcji,
   f) na terenie **4MW/U** redity Fortu Roon, z dopuszczeniem:
      - przebudowy w zakresie adaptacji do nowych funkcji,
      - nadbudowy do wysokości istniejącej części obiektu, z uwzględnieniem § 8 pkt 8 lit. d,
   g) muru oporowego, wskazanego na rysunku planu,
   h) z dopuszczeniem lokalizacji odkrytego tarasu na lub nad budynkami, o których mowa w lit. a i b;
3) dla obiektów wskazanych w pkt 2 lit. a-f dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie;
4) w przypadku budowy drogi **1KDW**, o której mowa w § 13, zmianę lokalizacji suwnicy, wskazanej na rysunku planu, poprzez przeniesienie jej na jeden z terenów objętych planem, ze szczególnym wskazaniem na strefę placu na terenie **2MW/U**.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnie opracowanych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia, w granicach poszczególnych terenów.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U** ustala się:

1) lokalizację zabudowy śródmiejskiej, w której funkcja usługowa, w tym w szczególności usług kultury, nauki, gastronomii, administracji itp., stanowić będzie nie mniej niż 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
2) na terenie **2MW/U**, dla wszystkich nowo powstałych budynków, zastosowanie materiałów budowlanych oraz detali architektonicznych umożliwiających ekspozycję dominanty przestrzennej;
3) lokalizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) wysunięcia przed linię części budynku takich jak: okapy, ryzality, wykusze, balkony, tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne, na odległość nie większą niż 2,0 m, z uwzględnieniem § 6 pkt 2,
   b) na terenie **2MW/U** (obszar inwestycyjny D) wycofania elewacji parterowej budynku, w wyznaczonej na rysunku planu strefie wycofanego parteru;
4) lokalizację zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, ryzality, wykusze, balkony, tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne, na odległość nie większą niż 2,0 m, z uwzględnieniem § 6 pkt 2,
   b) na terenach **5MW/U**, **6MW/U** nadwieszenia, w tym nad terenem **1ZP/ZZ**, części budynku powyżej pierwszej kondygnacji przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu **1ZP/ZZ**, z uwzględnieniem § 10 pkt 7 lit. d:
      - na odległość nie większą niż 10 m od linii zabudowy,
      - na długości nie większej niż 50% odcinka linii zabudowy zlokalizowanego wzdłuż terenu **1ZP/ZZ**;
5) na terenie **2MW/U**:

a) lokalizację placu w strefie placu, wskazanej na rysunku planu, o rzędnej wysokościowej na poziomie nie większym niż 58,62 m n.p.m., w której:
   - zakazuje się sytuowania naziemnych miejsc postojowych dla samochodów,
   - dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania służących lokalizacji klatki schodowej i windy oraz związanych z wentylacją garażu, które mogą być lokalizowane wyłącznie w powiązaniu z konstrukcją suwnicy, o której mowa w § 6 pkt 4**,**
b) w strefie obniżonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, obniżenie wysokości budynku o nie mniej niż 3 m,
c) w strefie podwyższonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, dopuszczenie lokalizacji zabudowy, z uwzględnieniem pkt 8 lit. b tiret piąte, z zastrzeżeniem, iż nadbudowywana część budynku ma być wykonana z materiałów umożliwiających transparentność we wszystkich kierunkach,
d) w obszarach inwestycyjnych B, C, D ograniczonych liniami zabudowy lokalizację lokali usługowych w parterach budynków przylegających do strefy placu,
e) pomiędzy obszarami E i F dopuszczenie lokalizacji czterech łączników pomiędzy istniejącymi budynkami, o parametrach analogicznych do łącznika wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 pkt 2 lit. c;

6) powierzchnię zabudowy, nie większą niż:
   a) na terenie **1MW/U** 24% powierzchni działki budowlanej,
   b) na terenie **2MW/U** wyznaczoną liniami zabudowy tj. nie większą niż 55% terenu,
   c) na terenie **3MW/U** 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) na terenie **4MW/U** 47% powierzchni działki budowlanej,
   e) na terenie **5MW/U** 75% powierzchni działki budowlanej,
   f) na terenie **6MW/U** 65% powierzchni działki budowlanej;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
   a) na terenie **3MW/U** 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) na terenie **1MW/U** 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) na terenach **5MW/U** i **6MW/U** 10% powierzchni działki budowlanej,
   d) na terenie **2MW/U** 10% powierzchni terenu,
   e) na terenie **4MW/U** 15% powierzchni działki budowlanej;
8) wysokość budynków, z zastrzeżeniem, że podana poniżej ilość kondygnacji nie dotyczy garaży wielokondygnacyjnych, o których mowa w pkt 13:

a) na terenie **1MW/U** nie wyższych niż 15 m,

b) na terenie **2MW/U** w obszarach inwestycyjnych ograniczonych liniami zabudowy:

- w obszarze A nie niższych niż 10 m i nie wyższych niż 14 m, przy czym nie mniej niż trzy i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,

- w obszarze B nie niższych niż 13 m i nie wyższych niż 16 m, przy czym nie mniej niż cztery i nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych,

- w obszarze C, w przypadku gdy główne wejście do budynku zostanie zlokalizowane od strony terenu **1KDW**, nie niższych niż 10 m i nie wyższych niż 14 m, przy czym nie mniej niż trzy i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne lub nie niższych niż 13 m i nie wyższych niż 16 m, przy czym nie mniej niż cztery i nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych w przypadku gdy główne wejście do budynku zostanie zlokalizowane od północnej strony obszaru,

- w obszarze D, w przypadku gdy główne wejście do budynku zostanie zlokalizowane od strony terenu **1KDW**, nie niższych niż 10 m i nie wyższych niż 14 m, przy czym nie mniej niż trzy i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne lub nie niższych niż 13 m i nie wyższych niż 16 m, przy czym nie mniej niż cztery i nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych w przypadku gdy główne wejście do budynku zostanie zlokalizowane od strony strefy placu, z uwzględnieniem pkt 5 lit. b,

- w obszarze E nie niższych niż 20 m i nie wyższych niż 28 m, przy czym w strefie podwyższonej wysokości zabudowy nie niższych niż 29 m i nie wyższych niż 38 m,

- w obszarze F nie niższych niż 13 m i nie wyższych niż 15 m,

c) na terenie **3MW/U** nie niższych niż 7 m i nie wyższych niż 9 m;

d) na terenie **4MW/U** nie niższych niż 7 m i nie wyższych niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

e) na terenie **5MW/U** nie niższych niż 10 m i nie wyższych niż 14 m, przy czym nie mniej niż trzy i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem pkt 9,

f) na terenie **6MW/U** nie niższych niż 13 m i nie wyższych niż 16 m, przy czym nie mniej niż cztery i nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych;

9) na terenie **5MW/U** lokalizację budynku o zróżnicowanej wysokości, z uwzględnieniem pkt 8 lit. e;

10) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°, z dopuszczeniem dowolnej geometrii dachów w strefie podwyższonej wysokości zabudowy;
11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy:
    a) nie mniejszą niż 1300 m^2, na terenie **1MW/U**,
    b) nie mniejszą niż 2000 m^2, na terenie **2MW/U**,
    c) nie mniejszą niż 1100 m^2, na terenach **3MW/U**, **4MW/U i 6MW/U**,
    d) nie mniejszą niż 2500 m^2, na terenie **5MW/U**,
12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 4-12;
13) w przypadku lokalizacji wielokondygnacyjnego nadziemnego garażu, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. a:
    a) otwartego z nakazem lokalizacji ścian zewnętrznych ażurowych,
    b) zamkniętego:
        – z nakazem lokalizacji ścian zewnętrznych z zastosowaniem otworów okiennych lub z elementów transparentnych, z uwzględnieniem tiret drugie,
        – o powierzchni otworów okiennych i elementów transparentnych nie mniejszej niż 30% powierzchni każdej elewacji;
14) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
15) zakaz lokalizacji:
    a) wielokondygnacyjnych garaży otwartych sytuowanych przy obowiązującej linii zabudowy,
    b) wolno stojących stacji transformatorowych nadziemnych,
    c) wolno stojących obiektów handlowych, z wyjątkiem lokalizacji usług handlu w istniejących obiektach wymienionych w § 6,
    d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2, zlokalizowanych w kondygnacji parteru i kondygnacjach podziemnych, przylegających do strefy placu,
    e) naziemnych miejsc postojowych dla samochodów, zlokalizowanych wzdłuż ciągów pieszych lub rowerowych wskazanych na rysunku planu, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m od osi ciągu;
16) dopuszczenie lokalizacji:
    a) budynków przy granicy działki,
    b) kondygnacji podziemnych, w tym poza wyznaczonymi liniami zabudowy,

c) wolno stojących podziemnych stacji transformatorowych lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW** ustala się:

1) lokalizację zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, ryzality, wykusze, balkony, tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne, na odległość nie większą niż 2,0 m,
   b) nadwieszenia nad terenami **1ZP/ZZ** i **2ZP/ZZ** części budynków powyżej pierwszej kondygnacji przed linię zabudowy, z wyjątkiem linii zabudowy zlokalizowanych przy strefach obniżonej wysokości zieleni wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 10 pkt 7, lit. d:
      - na odległość nie większą niż 10 m od linii zabudowy,
      - na długości nie większej niż 50% odcinków linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż terenów **1ZP/ZZ** i **2ZP/ZZ**.
2) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
   a) na terenie **1MW** 41% powierzchni działki budowlanej**,**
   b) na terenie **2MW** 40,5% powierzchni działki budowlanej,
   c) na terenie **3MW** 39% powierzchni działki budowlanej;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej, nie mniejszy niż 20%;
4) wysokość budynków nie mniejszą niż 12 m i nie większą niż 27 m, z dopuszczeniem na terenie **1MW** wysokości budynków do 30 m oraz elementów przewyższających, takich jak ściany attykowe, do wysokości 35 m w strefie lokalizacji elementów przewyższających, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 5;
5) zróżnicowanie wysokości budynków w obrębie terenu, przy czym:
   a) dla budynków zlokalizowanych na terenie **1MW** powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków i ich części o wysokości powyżej 27 m nie może przekroczyć 30% powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków

zlokalizowanych na terenie, mierzony na wysokości drugiej kondygnacji nadziemnej,

b) dla budynków zlokalizowanych na terenach **2MW** i **3MW** powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków i ich części o wysokości powyżej 25 m nie może przekroczyć 30% powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, mierzony na wysokości drugiej kondygnacji nadziemnej,

c) dla budynków zlokalizowanych na terenach **1MW**, **2MW** i **3MW** powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków i ich części w przedziale wysokości od 18 m do 21 m nie może stanowić mniej niż 20% i więcej niż 40% powierzchni zabudowy terenu;

6) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów nie mniejszą niż:

a) 3 000 m^2 na terenie **1MW**,

b) 7 000 m^2 na terenie **2MW**,

c) 10 000 m^2 na terenie **3MW**;

8) lokalizację lokali użytkowych o funkcji usługowej w parterach budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony terenu **2ZP/ZZ**, wzdłuż ciągu pieszego lub rowerowego, o którym mowa w § 10 pkt 6 lit. b;

9) zagospodarowanie zielenią o wysokości nie przekraczającej 5,0 m, w strefach obniżonej wysokości zieleni wskazanych na rysunku planu;

10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 4-12;

11) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;

12) zakaz lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2,

b) naziemnych miejsc postojowych dla samochodów, zlokalizowanych pomiędzy zabudową a ciągiem pieszym lub rowerowym, o którym mowa w § 10 pkt 6 lit. b;

13) dopuszczenie lokalizacji:

a) lokali użytkowych o funkcji usługowej w parterach budynków, z zastrzeżeniem pkt 8,

b) garaży wielokondygnacyjnych,

c) budynków na granicy działki,
d) kondygnacji podziemnych, w tym poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
e) wolno stojących stacji transformatorowych lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1ZP/ZZ**, **2ZP/ZZ**, **3ZP/ZZ**, **4ZP/ZZ**, **5ZP/ZZ**, **6ZP/ZZ** ustala się:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu nie mniejszy niż 60%, z zastrzeżeniem § 5 pkt 11;
2) zagospodarowanie zielenią o wysokości nie przekraczającej 5,0 m, w strefach obniżonej wysokości zieleni wskazanych na rysunku planu;
3) adaptację istniejącej zieleni wysokiej w ramach kształtowania zieleni urządzonej;
4) lokalizację obiektów mostowych, w strefach wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem § 18 pkt 13-17;
5) na terenie **1ZP/ZZ** dopuszczenie lokalizacji ciągu pieszego lub rowerowego od strony rzeki Warty, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit. d;
6) na terenie **2ZP/ZZ** lokalizację:
   a) punktu widokowego, wskazanego na rysunku planu,
   b) ciągu pieszego lub rowerowego od strony kanału Ulgi rzeki Warty, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit. d;
7) dopuszczenie lokalizacji:
   a) przystani wodnych,
   b) pomostów,
   c) budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń wodnych niezbędnych dla gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej,
   d) nadwieszeń, o których mowa w § 8 pkt 4 lit. b oraz § 9 pkt 1 lit. b,
   e) obiektów mostowych innych niż wskazane w pkt 4, w tym mostków i estakad pieszych lub rowerowych, z wyjątkiem mostków i estakad pieszych lub rowerowych zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 15 pkt 1;
8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem miejsc dla rowerów.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1WS** i **2WS**, ustala się:

1) lokalizację obiektów mostowych, w strefach wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem § 18 pkt 13-17;
2) dopuszczenie:
   a) lokalizacji urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej,
   b) lokalizacji przystani wodnych i pomostów,
   c) lokalizacji budowli inżynierskich,
   d) użytkowania jako drogi wodnej,
   e) lokalizacji obiektów mostowych innych niż wskazane w pkt 1.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach dróg publicznych oraz na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami **1KD-L**, **2KD-L**, **1kxr**, **2kxr** ustala się:

1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
2) dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-L**, lokalizację:
   a) jezdni z dwoma pasami ruchu, z dopuszczeniem dwóch jezdni po jednym pasie ruchu lub przy strefie lokalizacji obiektu mostowego **OM3** jednej jezdni z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem wahadła,
   b) co najmniej jednostronnego chodnika i ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem pkt 6,
3) dla terenu oznaczonego symbolem **2KD-L**, lokalizację:
   a) jednej jezdni z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem dwóch jezdni po jednym pasie ruchu, przy strefie lokalizacji obiektu mostowego **OM4**,
   b) jednostronnego chodnika i ścieżki rowerowej, z uwzględnieniem pkt 6,
4) dla terenów oznaczonych symbolami **1kxr** i **2kxr**:

a) lokalizację chodnika, o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m, z uwzględnieniem lit. c,
b) lokalizację ścieżki rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 2,50 m, z uwzględnieniem lit. c,
c) dopuszczenie zamiany chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową, o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m,
d) lokalizację elementów układu drogowego zapewniających ciągłość przejścia i przejazdu między drogą na terenie **2KDW**, a drogami na terenach **1KDW** i **3KDW**;

5) na terenie **2KD-L** i na fragmencie terenu **1KD-L**, przystosowanie drogi publicznej do prowadzenia komunikacji autobusowej, poprzez zabezpieczenie odpowiednich parametrów jezdni,
6) na terenach **1KD-L** i **2KD-L** dopuszczenie zamiany chodników i ścieżek rowerowych na ścieżki pieszo – rowerowe.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonym symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **KDWxs**, ustala się:

1) na terenie **1KDW** lokalizację z uwzględnieniem pkt 5 i § 6 pkt 4:
   a) jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m z uwzględnieniem lit. c,
   b) co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z uwzględnieniem lit. c,
   c) dopuszczenie zamiany jezdni i chodnika na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
2) na terenie **2KDW** lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m i chodnika usytuowanego wzdłuż terenu **3MW,** o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z dopuszczeniem zamiany jezdni i chodnika na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
3) na terenie **3KDW** lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m, jednostronnej ścieżki rowerowej na odcinku od obiektu **OM3** do ciągu rowerowego przechodzącego przez strefę placu wyznaczoną na rysunku planu na terenie **2MW/U**, o szerokości 2,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej

niż 2,0 m, z dopuszczeniem zamiany jezdni, ścieżki rowerowej i chodników na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;

4) na terenie **KDWxs** lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, zakończonej placem do zawracania pojazdów;
5) na terenie **1KDW**, przy strefie lokalizacji obiektu mostowego **OM3**, dopuszczenie lokalizacji dwóch jezdni po jednym pasie ruchu lub jednej jezdni z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem wahadła;
6) na terenie **3KDW**, lokalizację obiektów mostowych, w strefach wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem § 18 pkt 13-17;
7) na terenie **KDWxs** zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów oraz nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy wskazanymi na rysunku planu ciągami pieszymi lub rowerowymi, zlokalizowanymi na terenach **2MW/U** i **4MW/U**.

§ 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach kolei, oznaczonych symbolami **1kk, 2kk i 3kk** ustala się:

1) szerokość terenu kolejowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
2) fragmenty torowiska kolejowego;
3) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych.

§ 15

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, na rysunku planu wskazuje się:

1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których:
   a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
   b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
2) granicę obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
3) granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 16

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **K** ustala się:

1) lokalizację podziemnej przepompowni ścieków;
2) dopuszczenie lokalizacji naziemnych elementów przepompowni o wysokości nie większej niż 60 cm;
3) dostęp do drogi publicznej przez drogi wewnętrzne.

§ 17

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszarów, o których mowa w § 15, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tych obszarach, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią;
2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – do skablowania, magistrali cieplnej i planowanej kablowej linii elektroenergetycznej WN 110 kV oraz planowanej magistrali cieplnej;
3) do czasu przebudowy elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV na linie kablowe, uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z jej lokalizacji;
4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych;
5) zakaz lokalizacji budynków na terenach:
   a) komunikacji, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów tymczasowych, o których mowa w § 4 pkt 3 lit. a,
   b) zieleni urządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów tymczasowych, o których mowa w § 4 pkt 3 lit. a oraz nadwieszeń, o których mowa w § 8 pkt 4 lit. b oraz § 9 pkt 1 lit. b.

§ 18

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

1) na terenach **KD-L** - drogi klasy lokalnej;
2) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, przy czym dopuszcza się rezygnację z lokalizacji fragmentów wymaganej infrastruktury, w przypadku ich lokalizacji na terenach przyległych poza granicą planu;
3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym rozwiązań przeciwhałasowych;
4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5 lit. a tiret pierwsze, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
   a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe, jednak nie więcej niż 1,4 stanowiska postojowego,
   b) na każde 1000 m^2 powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
   c) na każde 1000 m^2 powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m^2: 10 stanowisk postojowych,
   d) na każde 1000 m^2 powierzchni hal targowych lub targowisk: 10 stanowisk postojowych,
   e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m^2: 10 stanowisk postojowych,
   f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
   g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,
   h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
   i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
   j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,
   k) na każde 10 łóżek w hotelach: 2 stanowiska postojowe,

l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,

m) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,

n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,

o) na obiekt kultu religijnego: 5 stanowisk postojowych,

p) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych,

q) na każde 1000 m^2 powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-p: 10 stanowisk postojowych;

5) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m^2 mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię oraz terenów ogrodów działkowych lub cmentarzy, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

6) dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na innych terenach przeznaczonych pod zabudowę w granicach planu;

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

a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko,

b) na każde 1000 m^2 powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,

c) na każde 1000 m^2 powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m^2: 10 stanowisk,

d) na każde 1000 m^2 powierzchni hal targowych lub targowisk: 8 stanowisk,

e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m^2: 5 stanowisk,

f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m^2 mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,

g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,

h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,

i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,

j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,

k) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,

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

m) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,

n) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,

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

p) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,

q) na każde 1000 m^2 powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-p: 6 stanowisk;

8) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;

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

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

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

12) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 4 i 6;

13) w strefie obiektu mostowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OM1**, ustala się lokalizację mostu nad rzeką Wartą, wyposażonego w ciąg pieszy o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m i ciąg rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 2,50 m, albo ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 3,50 m;

14) w strefie obiektu mostowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OM2**, ustala się lokalizację mostu nad kanałem Ulgi rzeki Warty, wyposażonego w ciąg pieszy o

szerokości nie mniejszej niż 2,25 m i ciąg rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 2,50 m, albo ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 3,50 m:

15) w strefie obiektu mostowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OM3**, ustala się lokalizację mostów nad kanałem Ulgi rzeki Warty i wiaduktów nad drogą na terenie **3KDW** z wyposażeniem jak na przyległych terenach **1KD-L** oraz **1kk** i **2kk**:

16) w strefie obiektu mostowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OM4**, ustala się lokalizację mostów nad rzeką Cybiną i wiaduktów nad publicznym ciągiem pieszo-rowerowym **2kxr**, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy dwóch istniejących mostów i wyposażeniem jak na przyległych terenach **1KD-L** i **2KD-L** oraz **2kk** i **3kk**.

17) w strefie obiektu mostowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OM5**, ustala się lokalizację mostu nad rzeką Wartą z wyposażeniem jak na przyległym odcinku **1kk** oraz z dopuszczeniem lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego.

§ 19

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

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
   a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
   b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
3) w przypadku lokalizacji wolno stojącej nadziemnej stacji transformatorowej:
   a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m^2,
   b) powierzchnię zabudowy stacji nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w lit. a,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w lit. a, nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
   d) wysokość stacji nie większą niż 3,5 m,

e) dowolną geometrię dachów.

§ 20

Dla obszaru objętego planem ustala się określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 22

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