

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu.**

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 z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności ze 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 „Sołacz – część C” w Poznaniu;
  - 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

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $12^{\circ}$ ;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż  $22^{\circ}$ , co najmniej dwuspadowy z symetrycznym kątem spadku połaci dachowych lub dach mansardowy;
- 3) **ogródku gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, z dopuszczeniem zadaszenia w formie markiz lub parasoli, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 4) **pieszo-jezdni** - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia;
- 7) **sztyldzie** – 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) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć układ zabudowy tworzący pierzeję ulicy, gdzie ściany boczne budynku lokalizowane są bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący sztyldem i tablicą informacyjną.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U** i **2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 6) teren zabudowy usługowej – oświaty, oznaczony symbolem **UO**;
- 7) teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczony symbolem **ZP/WS**;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 9) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **ZD**;
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **KDW, 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i wolno stojących szyldów, z wyjątkiem urządzeń reklamowych umieszczanych w wiatach przystankowych komunikacji zbiorowej,
  - b) szyldów na budynkach:
    - które przesłaniałyby detale architektoniczne, takie jak: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe,
    - o łącznej powierzchni przekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku,

- c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem trakcji związanej z obsługą transportu publicznego,
  - d) nowych wolno stojących stacji transformatorowych na terenach: **MN, MN/U, MW, MW/U, ZP, ZP/WS,**
  - e) nowych wolno stojących stacji transformatorowych zlokalizowanych we frontowej części działek na terenach: **U, UO,**
  - f) ogrodzeń:
    - z betonowych przęseł prefabrykowanych,
    - innych niż ażurowe od strony dróg publicznych oraz terenów **ZP** i **ZP/WS,**
    - na terenach **ZP, ZP/WS,** z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa oraz zabezpieczających urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw lub wybiegi dla psów,
    - na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, niezwiązanych z funkcjonowaniem układu drogowego,
  - g) klimatyzatorów, wentylatorów, anten i innych urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony drogi publicznej,
  - h) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - i) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>,
  - j) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni, lakierni, warsztatów samochodowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) szyldów na ogrodzeniach o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) wiat na przystankach komunikacji zbiorowej,
  - e) wolno stojących stacji transformatorowych, o wysokości do 3,6 m na terenach **U, UO,**
  - f) tablic informacyjnych,
  - g) urządzeń budowlanych,
  - h) urządzeń wodnych lub budowli hydrotechnicznych na terenie **ZP/WS,**
  - i) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - j) ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż ustalone planem;
- 3) dopuszcza się zachowanie oraz odbudowę istniejących budynków;

- 4) w przypadku istniejącej zabudowy, której lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, dopuszcza się zmianę sposobu jej użytkowania, a także rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu.

## § 5

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

- 1) ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia;
- 3) ochronę istniejących drzew i założenia parkowego na terenie **ZP/WS**;
- 4) ochronę istniejących drzew, w szczególności w strefach zieleni, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 5) na terenach dróg zachowanie i uzupełnienie drzew, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
- 6) lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych zapisami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu;
- 9) dopuszczenie renaturyzacji rzeki Bogdanki, w szczególności w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 10) na terenie **ZP** zachowanie i uzupełnienie rzędu drzew, wskazanego na rysunku planu;
- 11) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 12) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:
  - a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - na terenie **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - na terenach **MN/U**, **MW/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - na terenach **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- na terenie **UO**, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - na terenach **MN/U**, **MW/U** i **U**, w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, w granicach działki budowlanej, odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach,
  - na terenach **MW/U** i **U**, w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, w granicach działki budowlanej, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - na granicach terenów o różnych standardach akustycznych w środowisku, jak dla terenów o wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- b) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- c) na terenach **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW** stosowanie zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- d) na terenach dróg publicznych i terenach dróg wewnętrznych dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych,
- e) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na wiadukcie tramwajowym, oznaczonym na rysunku planu,
- f) na terenie **2KD-Z** stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, z wyłączeniem ekranów akustycznych.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochronę przepustu na rzece Bogdance, wskazanego na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1108/Wlkp/A decyzją z dnia 5 marca 2021 roku;
- 2) ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie elewacji frontowej budynku, kąta nachylenia połączeń dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego,

z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy tych budynków zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie **1MW** zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych;
- 4) na terenie **KD-L** wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia i nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg publicznych oraz terenu zieleni urządzonej i terenu zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków w zabudowie szeregowej zgodnie z liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 40 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego albo garażu;
- 3) wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 11,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych albo garażowych nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego albo 6,0 m dla dachu stromego;
- 4) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
  - a) dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych,
  - b) dowolny kształt dachu dla lukarn, ganków, wykuszy;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,2;
- 7) dla nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 280,0 m<sup>2</sup>;

- 8) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garażu albo budynku gospodarczego, wyłącznie w głębi działki,
  - b) kondygnacji podziemnych;
- 9) dostęp do przyległej drogi publicznej.

## § 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej zgodnie z liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczających,
  - b) cofnięcia o nie więcej niż 1,0 m od obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż 20% długości elewacji budynku;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym łącznie nie więcej niż 180 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego lub usługowego i nie więcej niż 40 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego albo garażu;
- 3) wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 8,5 m przy dachu płaskim lub 10,5 m przy dachu stromym,
  - b) dla budynków gospodarczych albo garażowych nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego albo 6,0 m dla dachu stromego;
- 4) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
  - a) dachy strome z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - b) dowolny kształt dachu dla lukarn, ganków, wykuszy;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,3;
- 7) dla nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 900,0 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:

- a) garażu albo budynku gospodarczego, wyłącznie w głębi działki,
  - b) kondygnacji podziemnych;
- 9) dostęp do przyległej drogi publicznej pozostającej poza granicą planu lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

## § 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, schody i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) dla terenów **1MW, 2MW i 3MW** lokalizację zabudowy zwartej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach **6MW, 15MW**,
  - b) 38% powierzchni działki budowlanej na terenach **7MW, 9MW**,
  - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach **12MW, 14MW**,
  - d) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 8MW, 10MW, 11MW, 13MW, 16MW, 17MW**;
- 4) wysokość:
  - a) dla budynków na terenach **1MW, 4MW** od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych i od 9,0 m do 17,0 m,
  - b) dla budynków na terenach **2MW, 3MW** od czterech do pięciu kondygnacji nadziemnych i od 12,0 m do 17,0 m,
  - c) dla budynków na terenie **5MW** od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m,
  - d) dla budynków na terenie **6MW** od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m w przypadku dachu płaskiego lub nie większą niż 13,0 w przypadku dachu stromego,
  - e) dla budynków na terenach **7MW, 8MW** od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 13,0 m z dopuszczeniem:

- w strefie lokalizacji podwyższonej zabudowy A, wskazanej na rysunku planu, od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 16,0 m,
  - w strefie lokalizacji podwyższonej zabudowy B, wskazanej na rysunku planu, od dwóch do sześciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 20,5 m,
- f) dla budynków na terenie **9MW** od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 16,0 m z dopuszczeniem w strefie lokalizacji podwyższonej zabudowy B, wskazanej na rysunku planu, od dwóch do sześciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 20,5 m,
- g) dla budynków na terenach **10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW** od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 11,0 m;
- 5) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
- a) dachy strome na terenach **1MW, 4MW**,
  - b) dachy strome lub płaskie na pozostałych terenach,
  - c) dowolny kształt dachu dla lukarn, ganków, wykuszy;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
- a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW, 15MW**,
  - b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach **5MW, 7MW, 9MW, 12MW, 14MW**,
  - c) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach **8MW, 10MW, 11MW, 13MW, 16MW, 17MW, 18MW**;
- 7) dla terenu **4MW** zachowanie istniejącego podcienia dla przeprowadzenia chodnika powiązanego z chodnikiem na terenie **2KD-Z**;
- 8) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 1,5 na terenach **10MW, 11MW, 13MW, 16MW, 17MW**,
  - b) nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 1,8 na terenach **5MW, 12MW, 14MW**,
  - c) nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 2,4 na terenie **8MW**,
  - d) nie mniejszą niż 0,6 i nie większą niż 3,1 na terenach **7MW, 9MW**,
  - e) nie mniejszą niż 0,8 i nie większą niż 2,5 na terenach **6MW, 15MW**,
  - f) nie mniejszą niż 0,7 i nie większą niż 2,3 na terenie **4MW**,
  - g) nie mniejszą niż 0,7 i nie większą niż 3,0 na terenie **1MW**,
  - h) nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 3,5 na terenach **2MW, 3MW**;

- 9) dla nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 900,0 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych,
  - b) garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,
  - c) usług w parterach budynków,
  - d) usług szkolnictwa wyższego na terenie **11MW**,
  - e) budynków przy granicy działki budowlanej na terenie **5MW**;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 12) na terenie **3MW** zapewnienie dostępu do terenu **E** poprzez dojścia i dojazdy.

## § 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U**, **2MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, schody i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) zabudowę śródmiejską na terenie **2MW/U**;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **1MW/U**,
  - b) 60% powierzchni działki budowlanej na terenie **2MW/U**;
- 4) wysokość budynków:
  - a) na terenie **1MW/U** od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 13,0 m, natomiast w strefie lokalizacji podwyższonej zabudowy A wskazanej na rysunku planu, od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 16,0 m,
  - b) na terenie **2MW/U** od 8,0 m do 19,0 m;
- 5) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
  - a) dachy płaskie lub strome na terenie **1MW/U**,
  - b) dachy płaskie na terenie **2MW/U**,
  - c) dowolny kształt dachu dla lukarn, ganków, wykuszy;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:

- a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie **1MW/U**,
  - b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **2MW/U**;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 2,4 na terenie **1MW/U**,
  - b) nie mniejszą niż 0,6 i nie większą niż 5,4 na terenie **2MW/U**;
- 8) dla nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż:
- a) 500,0 m<sup>2</sup> na terenie **1MW/U**,
  - b) 900,0 m<sup>2</sup> na terenie **2MW/U**;
- 9) dopuszczenie lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
  - b) garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- 11) dla terenu **2MW/U** zakaz dostępu dla samochodów do terenu **2KD-G** nowymi zjazdami, z uwzględnieniem dopuszczenia zmiany lokalizacji istniejących zjazdów.

## § 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, UO** ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 60% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach **2U, 3U, 4U, UO**;
- 3) wysokość budynków:
  - a) na terenie **1U** do 5,5 m,
  - b) na terenach **2U, 3U, UO** od 6,0 m do 12,0 m,
  - c) na terenie **4U** od 8,0 m do 14,0 m;
- 4) w zakresie kształtowania geometrii dachów:
  - a) dachy płaskie lub strome na terenach **1U, 2U, 3U**,
  - b) dachy dowolne na terenie **UO**,
  - c) dachy płaskie na terenie **4U**,
  - d) dowolny kształt dachu dla lukarn, ganków, wykuszy;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż;

- a) 1% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
- b) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach **2U, 3U, 4U, UO**;
- 6) dla terenu **UO** dopuszczenie lokalizacji kubaturowych i niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,2 na terenie **1U**,
  - b) nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 2,1 na terenach **2U, 3U, 4U, UO**;
- 8) dla nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 900,0 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych,
  - b) garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,
  - c) ogródków gastronomicznych;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 11) dla terenu **4U** zakaz dostępu dla samochodów do terenu **2KD-G** nowymi zjazdami, z uwzględnieniem dopuszczenia zmiany lokalizacji istniejących zjazdów.

### § 13

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

- 1) zachowanie rzeki Bogdanka jako cieku otwartego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 3) lokalizację wiaduktu tramwajowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków o funkcji kultury, gastronomii, sportu, w tym zaplecza socjalnego i administracyjnego dla obiektów sportowych, zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 0,3% powierzchni terenu;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 8,5 m z dachami płaskimi;
- 7) lokalizację ciągów:
  - a) pieszego wzdłuż rzeki Bogdanka po jej południowej stronie,

- b) pieszego i rowerowego lub pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Bogdanka po jej północnej stronie,
  - c) pieszego i rowerowego lub pieszo-rowerowego wzdłuż wiaduktu tramwajowego oznaczonego na rysunku planu,
  - d) pieszych lub rowerowych łączących ciągi wymienione w lit. a i b z chodnikiem i ścieżką rowerową zlokalizowaną poza granicami planu w Al. Wielkopolskiej,
  - e) pieszego i rowerowego lub pieszo-rowerowego łączącego teren KD-L z ulicą pozostająca poza północno-wschodnią granicą planu,
  - f) pieszego lub rowerowego lub pieszo-rowerowego łączącego ciąg wymieniony w lit. b z terenem 1KD-D;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:
- a) miejsc postojowych dla rowerów,
  - b) toalet poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich, w tym kładek dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 10) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, z wyjątkiem stanowisk postojowych w strefach lokalizacji parkingów, wskazanych na rysunku planu.

## § 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla rowerów,
  - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 15

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania terenu lub jego części jako ogólnodostępnego terenu zieleni,
  - b) lokalizacji:
    - budynku administracyjno-socjalnego, zgodnie z wyznaczonymi maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - altan,
    - budynków gospodarczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 0,6% powierzchni terenu;
- 4) wysokość budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 7,0 m w przypadku dachu stromego i nie większa niż 5,0 m w przypadku dachu płaskiego;
- 5) dachy płaskie lub strome;
- 6) dostęp do przyległej drogi publicznej lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- 7) zakaz dostępu dla samochodów do terenu **2KD-G** nowymi zjazdami, z uwzględnieniem dopuszczenia zmiany lokalizacji istniejących zjazdów.

## § 16

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy od 2,5 m do 3,6 m;
- 2) dach stromy lub płaski;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 5) dostęp do dróg publicznych przez teren **3MW**.

## § 17

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-G, 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się:

- 1) klasę dróg publicznych:
  - a) na terenach **KD-G** - drogę klasy głównej,
  - b) na terenach **KD-Z** - drogę klasy zbiorczej,
  - c) na terenie **KD-L** - drogę klasy lokalnej,
  - d) na terenie **KD-D** - drogę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **1KD-G** lokalizację skarpy stanowiącej element korpusu drogi położonej poza granicami planu;
- 4) dla terenu **2KD-G**:
  - a) lokalizację dwóch jezdni, z dopuszczeniem zachowania przekroju jednojezdniowego,
  - b) lokalizację obustronnych chodników,
  - c) lokalizację torowiska tramwajowego,
  - d) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenu **2KD-G**, z dopuszczeniem zjazdu na teren **KDW** oraz zmiany lokalizacji istniejących zjazdów;
- 5) dla terenu **1KD-Z**:
  - a) lokalizację jezdni,
  - b) lokalizację obustronnych chodników,
  - c) lokalizację pasów rowerowych lub ścieżki rowerowej lub innych rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy, także poprzez dopuszczenie zamiany chodników na ścieżki pieszo-rowerowe;
- 6) dla terenu **2KD-Z**:
  - a) lokalizację jezdni,
  - b) lokalizację obustronnych chodników, z dopuszczeniem odstępstw, w miejscu gdzie chodnik jest przeprowadzony w podcieniach istniejącego budynku na terenie **4MW**;
- 7) dla terenu **KD-L**:
  - a) lokalizację jezdni,
  - b) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika,

- c) lokalizację pasów rowerowych lub ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
- d) lokalizację wiaduktu tramwajowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) dla terenów **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**:
  - a) lokalizację jezdni,
  - b) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika;
- 9) dopuszczenie lokalizacji drogowych obiektów inżynierskich;
- 10) zakaz lokalizacji budynków.

## § 18

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW, 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **KDW**:
  - a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię,
  - b) lokalizację na nieprzelotowym zakończeniu drogi placu do zawracania;
- 3) dla terenu **1KDWxs** lokalizację placu pieszo-jezdnego, z dopuszczeniem lokalizacji stanowisk postojowych, pod warunkiem zapewnienia priorytetu i bezpieczeństwa dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 4) dla terenów **2KDWxs, 3KDWxs** lokalizację pieszo-jezdni z placem do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

## § 19

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) na terenach dróg publicznych parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;

- 3) na terenach dróg wewnętrznych oraz dla wyznaczonych w planie ciągów, szerokość:
  - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5,0 m,
  - c) ścieżek i ciągów rowerowych nie mniejszą niż 2,0 m,
  - d) ścieżek i ciągów pieszo-rowerowych nie mniejszą niż 4,5 m,
  - e) ścieżek i ciągów pieszych nie mniejszą niż 2,0 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 3:
  - a) w przypadku istniejących dróg i ciągów niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 3,
  - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
  - c) dla jezdni i pieszo-jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów, pochylni;
- 6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,
  - b) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe, jednak nie więcej niż 1,4 stanowiska postojowego,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni hal targowych lub targowisk: 10 stanowisk postojowych,
  - f) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
  - h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,
  - i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
  - j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,

- k) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,
  - l) na każde 10 łóżek w hotelach: 2 stanowiska postojowe,
  - m) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,
  - n) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,
  - o) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,
  - p) na obiekt kultu religijnego: 5 stanowisk postojowych,
  - r) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-p: 10 stanowisk postojowych;
- 7) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię oraz terenów ogrodów działkowych, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 8) 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<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni hal targowych lub targowisk: 8 stanowisk,
  - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 5 stanowisk,
  - f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> 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 każdym 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,
  - r) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-p: 6 stanowisk;
- 9) 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 nie przeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 10) co najmniej 5 % udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 6 i 8.

## § 20

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **18MW**, **ZP**, **ZP/WS**, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji budynków na terenie **ZP/WS**, w miejscach wskazanych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku planu;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu: planowanego kolektora deszczowego, kolektorów deszczowych i sanitarnych lub ogólnospławnych, magistrali ciepłowniczej oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;

- 3) lokalizację planowanego kolektora deszczowego, o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie:
  - a) wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego,
  - b) w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia,
  - c) ograniczeń wynikających z przebiegu pasów ochronnych radiolinii, wskazanych na rysunku planu.

## **§ 21**

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 infrastruktury technicznej, w tym systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących stacji transformatorowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
  - b) wbudowanych stacji transformatorowych.

## **§ 22**

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## **§ 23**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## § 24

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