

UCHWAŁA NR/.....
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki” w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 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 „W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki” 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

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **łączniku** – należy przez to rozumieć nadziemne przejście między budynkami;
- 2) **obszarze obserwacji archeologicznej** – należy przez to rozumieć obszar, na którym mogą występować stanowiska archeologiczne;
- 3) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 4) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar zagospodarowany zielenią, w szczególności drzewami i krzewami, na terenie o innym przeznaczeniu.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki i szkolnictwa wyższego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UO/UN**, **2UO/UN**, **3UO/UN** i **4UO/UN**;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L**, **2KD-L** i **KD-D**;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 1,2 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, znajdujące się powyżej kondygnacji parteru,
 - przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 1,2 m przez takie części i elementy ryzality, przypory, cokoły, pilastry budynków, w granicach linii rozgraniczających tereny,
 - przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 3,0 m przez takie części i elementy budynków, jak schody, pochylnie i urządzenia przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami, w granicach linii rozgraniczających tereny,
 - wycofanie nie więcej niż 20% długości elewacji budynku o nie więcej niż 2 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) stref zieleni,
 - c) ciągu pieszo-rowerowego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. b,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem trakcji tramwajowej,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) wolnostojących masztów urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) kondygnacji podziemnych, w liniach rozgraniczających tereny,
 - c) urządzeń i niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - d) sieci, urządzeń technicznych i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu,
 - f) klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych, z wyłączeniem elementów systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,
 - g) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, innych niż wskazany na rysunku planu,
 - h) wiat przystankowych transportu zbiorowego,
 - i) zbiorników retencyjnych;
- 4) w przypadku istniejącej zabudowy, której funkcja, lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, dopuszcza się zmianę sposobu jej użytkowania, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:

- a) zachowanie drzew chronionych planem, wskazanych na rysunku planu,
 - b) zachowanie istniejących drzew, innych niż wskazane w lit. a, a w przypadku kolizji z planowaną lub istniejącą zabudową, infrastrukturą techniczną lub drogami, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - d) na terenie **1KD-L** wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
 - e) w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu, zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych, oraz zagospodarowanie nie mniej niż 60% powierzchni tej strefy drzewami lub krzewami, wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej,
 - f) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:
 - zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
 - na terenach: **1UO/UN**, **2UO/UN**, **3UO/UN** i **4UO/UN**, w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt lub zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
 - dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe,
 - b) stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń służących retencji lub zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, w tym: rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, rowów i niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian, zbiorników retencyjnych, oraz zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 6

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

- 1) ustala się ochronę terenu jako fragmentu:
 - a) zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 231 z dnia 14 marca 1980 roku,
 - b) zespołu urbanistyczno-architektonicznego kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 239 z dnia 6 października 1982 roku,
 - c) pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”, utworzonego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r.,
 - d) układu urbanistycznego tzw. „Ringu”, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 274 z dnia 3 stycznia 1985 roku;

- 2) ustala się ochronę budynków zespołu koszarowego przy ul. Ratajczaka 1, 3, 5/7 i przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1, oraz ogrodzeń wskazanych na rysunku planu, wpisanych do rejestru zabytków decyzją nr A325 z dnia 19 listopada 1992 roku;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych przejść i przejazdów w ogrodzeniach, o których mowa w pkt 2;
- 4) wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne o numerze: AZP 52-27/49;
- 5) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów obszaru obserwacji archeologicznej wskazanego na rysunku planu.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w obrębie poszczególnych terenów komunikacji, ustala się nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchni.

§ 8

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację śródmiejskiej zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki i szkolnictwa wyższego, z wyłączeniem funkcji usług zamieszkania zbiorowego,
 - b) udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenu **1UO/UN** nie większy niż 45%,
 - dla terenu **2UO/UN** nie większy niż 55%,
 - dla terenu **3 UO/UN** nie większy niż 70%,
 - dla terenu **4 UO/UN** nie większy niż 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów **1UO/UN** i **4UO/UN** nie mniejszy niż 30%,
 - dla terenów **2UO/UN** i **3UO/UN** nie mniejszy niż 10%,
 - d) nadziemną intensywność zabudowy:
 - dla terenu **1UO/UN** nie mniejszą niż 0,45 i nie większą niż 2,25,
 - dla terenu **2UO/UN** nie mniejszą niż 0,55 i nie większą niż 2,75,
 - dla terenu **3UO/UN** nie mniejszą niż 0,7 i nie większą niż 2,8,
 - dla terenu **4 UO/UN** nie mniejszą niż 1,8 i nie większą niż 3,6,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla terenów **1UO/UN** i **2UO/UN** nie większą niż 18 m,
 - dla terenu **3UO/UN** nie większą niż 15 m,
 - dla terenu **4UO/UN** nie mniej niż 14 m i nie więcej niż 24 m,
 - f) liczbę kondygnacji:
 - dla terenów **1UO/UN** i **2UO/UN** nie mniejszą niż 1 i nie większą niż 5,
 - dla terenu **3UO/UN** nie mniejszą niż 1 i nie większą niż 4,
 - dla terenu **4UO/UN** nie mniejszą niż 3 i nie większą niż 6,
 - g) dachy o dowolnej geometrii,
 - h) dla terenu **1UO/UN** dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu,
 - i) dla terenu **2UO/UN** dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez teren drogi wewnętrznej **KDW**,

- j) dla terenu **3UO/UN** dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez teren drogi wewnętrznej **KDW**,
 - k) dla terenu **4UO/UN** dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez teren drogi wewnętrznej **KDW** lub teren **3UO/UN**,
 - l) na terenie **4UO/UN** wycofanie pierwszej kondygnacji budynku o nie mniej niż 2 metry od wyznaczonych linii zabudowy w miejscach lokalizacji podcieni, wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację, towarzyszącą zabudowie usług oświaty lub nauki i szkolnictwa wyższego, usług: biurowych, administracyjnych, zdrowia i gastronomicznych, na nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków,
 - b) lokalizację ogródków gastronomicznych,
 - c) lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 100 m²,
 - d) lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - e) na terenie **3UO/UN**, w strefach wskazanych na rysunku planu, lokalizację poza liniami zabudowy łączników między budynkami, o wysokości nie większej niż budynki, między którymi się znajdują, oraz szerokości nieprzekraczającej 7 metrów, sytuowanych nie niżej niż 3 m ponad poziom terenu,
 - f) na terenie **4UO/UN** wycofanie ostatniej kondygnacji budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - g) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 9

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

- 1) klasy dróg publicznych:
 - a) na terenach **KD-L** – drogi klasy lokalnej,
 - b) na terenie **KD-D** – drogę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **1KD-L** lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) obustronnych chodników,
 - c) torowiska tramwajowego,
 - d) przystanków tramwajowych,
 - e) drogi dla rowerów lub innych rozwiązań dla ruchu rowerowego;
- 4) dla terenu **2KD-L** lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) obustronnych chodników,
 - c) drogi dla rowerów lub innych rozwiązań dla ruchu rowerowego;
- 5) dla terenu **KD-D** zagospodarowanie w powiązaniu z elementami pasa drogowego znajdującego się poza granicą planu.

§ 10

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni.

§ 11

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie 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;
- 3) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit. a;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze jednostki krajobrazu priorytetowego „Poznań” (nr 2533), zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 12

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

- 1) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 2) dla wyznaczonego orientacyjnie na rysunku planu ciągu pieszo-rowerowego szerokość nie mniejszą niż 4,5 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie jego szerokości w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania;
- 3) dla pieszo-jezdni na terenie **KDW** szerokość nie mniejszą niż 5,0 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie jej szerokości w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania lub ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, chodników i dróg dla rowerów, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) dopuszczenie na terenach dróg:
 - a) stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni,
 - b) lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem pkt 13 i 14, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
 - e) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 6 stanowisk postojowych,
 - f) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,
 - g) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,
 - h) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a – g: 10 stanowisk postojowych;

- 7) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię, 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 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
 - b) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 5 stanowisk,
 - c) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
 - d) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
 - e) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
 - f) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
 - g) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
 - h) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a – g: 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 nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 10) co najmniej 5-procentowy 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 miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 6 i 8;
- 13) na działkach budowlanych dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla istniejącej zabudowy,
 - b) na terenie **2UO/UN** dla nowych obiektów stanowiących zaplecze istniejącej zabudowy usług oświaty, w tym hal sportowych;
- 14) dla terenu **4UO/UN** lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 20.

§ 13

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przełożenia;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym systemu monitoringu wizyjnego.

§ 14

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

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.