

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Kaliskiej, Polanka i Sowiej” 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 Kaliskiej, Polanka i Sowiej” w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Kaliskiej, Polanka i Sowiej” 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

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MW-U** i **2MW-U**;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**;
- 3) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ** i **2KDZ**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

## § 3

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) wysunięcia przed te linie, w granicach terenu, części budynków, takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób z niepełnosprawnościami lub windy, jednak nie więcej niż o 2 m,
  - b) wysunięcia przed te linie, w granicach terenu, kondygnacji podziemnych,
  - c) wycofania nie więcej niż 20% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy śródmiejskiej,
  - b) budynków przy granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b,
  - c) kondygnacji podziemnych,
  - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 11 pkt 4.

## § 4

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) dla terenów **MW-U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 4) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;

- 5) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych, dopuszczenie:
- a) lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
  - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

## § 5

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów: **KDR, 1KDZ, 2KDZ i KDL**.

## § 6

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

- 1) na terenach: **KDR, 1KDZ, 2KDZ i KDL** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) stacji paliw i myjni samochodowych;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach.

## § 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,

- b) w strefie zwiększonej wysokości zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, lokalizację usług w parterze budynku wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,
  - b) placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 65%;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) nie większą niż 17 m, przy czym od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 6 kondygnacji i wysokości nie większej niż 20 m, pod warunkiem wycofania szóstej kondygnacji w stosunku do linii elewacji frontowej budynku o 2 m,
  - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie zwiększonej wysokości zabudowy, nie większą niż 25 m, przy czym nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 1,5 do 3,9, a w wyznaczonej na rysunku planu strefie zwiększonej wysokości zabudowy do 4,4;
- 7) kąt nachylenia połączy dachowych nie większy niż 12°;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, z wyjątkiem terenu **KDR**.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,
  - b) budynków przy granicy działki budowlanej od strony terenu **2KDZ**,
  - c) usług w parterach budynków od strony terenu **2KDZ**;
- 2) zachowanie drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na terenie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,
  - b) placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie mniejszy niż 30%;

- 5) udział powierzchni zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie większy niż 50%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) nie większą niż 17 m, przy czym od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 6 kondygnacji i wysokości nie większej niż 20 m, pod warunkiem wycofania szóstej kondygnacji w stosunku do linii elewacji frontowej budynku o 2 m,
  - b) dla budynków infrastruktury technicznej lub budowli nie większą niż 2 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 1,5 do 3;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 9) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

## § 9

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDR**, **1KDZ**, **2KDZ** i **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasy dróg publicznych:
  - a) na terenie **KDR** – drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) na terenach **KDZ** – drogi klasy zbiorczej,
  - c) na terenie **KDL** – drogę klasy lokalnej;
- 3) dla terenu **KDR** lokalizację fragmentu chodnika, w nawiązaniu do zagospodarowania przyległego pasa drogowego, zlokalizowanego poza granicą planu;
- 4) dla terenu **1KDZ** lokalizację:
  - a) jezdni,
  - b) obustronnych chodników,
  - c) elementów uspokojenia ruchu;
- 5) dla terenu **2KDZ** lokalizację:
  - a) jezdni,
  - b) obustronnych chodników,
  - c) drogi dla rowerów lub innych rozwiązań dla ruchu rowerowego;
- 6) dla terenu **KDL** lokalizację:
  - a) jezdni,
  - b) co najmniej jednostronnego chodnika,
  - c) elementów uspokojenia ruchu.

## § 10

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

- 1) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z ustaleniami planu i klasyfikacją dróg;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1:
  - a) w przypadku istniejących dróg niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 1,
  - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
  - c) dla jezdni, ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) na terenach: **KDR, 1KDZ, 2KDZ i KDL** dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych 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<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni hal targowych lub targowisk: 10 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 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: 1 stanowisko 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 każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-o:  
10 stanowisk postojowych;
- 6) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 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<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 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<sup>2</sup> 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-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 stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 5 i 7.

## **§ 11**

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 ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 12**

Na rysunku planu wskazuje się granicę terenu i obszaru górniczego dla, zlokalizowanego poza granicami planu, udokumentowanego złoża wód termalnych – Swarzędz IGH-1 (WT 14851).



### **§ 13**

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

### **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

### **§ 15**

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