

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

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje 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. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu;
  - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych 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 niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia detalem architektonicznym lub formą architektury;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyróżniające się z otoczenia formą architektury i wysokością, podkreślające kompozycję urbanistyczną i ułatwiające orientację w terenie;
- 4) obszarze obserwacji archeologicznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym mogą występować stanowiska archeologiczne;
- 5) ogródku 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, stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 6) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

## § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW i 2MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 5) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 7) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD;

- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR i 3KR;
- 11) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;
- 12) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE i 3IE.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 2 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, wiatrołapy, pochylnie oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów, wskazanych na rysunku planu;
- 2) lokalizację dominant przestrzennych w strefach wskazanych na rysunku planu;
- 3) lokalizację akcentów urbanistycznych w strefach wskazanych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6 lit. c,
  - b) dojeżdż i dojazdów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6 lit. b,
  - c) ciągów pieszych, innych niż wskazane na rysunku planu, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,
  - d) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych i wybiegów dla zwierząt,
  - e) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem § 17 pkt 3,
  - f) na terenach 2U i UE powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych,
  - g) na terenach: MW-U, U i 3ZP ogródków gastronomicznych, przy czym wysokość elementów stanowiących wyposażenie ogródka nie może być większa niż 3,5 m,
  - h) na terenach ZP toalet publicznych o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, w tym o innej funkcji lub innych parametrach zabudowy niż ustalone planem, lub położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu.

## § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej, terenie lub w granicach planu, z wyłączeniem drzew, o których mowa w pkt 4;
- 4) zachowanie drzew chronionych planem, wskazanych na rysunku planu;
- 5) lokalizację rzędów drzew, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;
- 6) w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu:
  - a) zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną, z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw,
  - b) zakaz lokalizacji budynków, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów,
  - c) zakaz lokalizacji garaży podziemnych na terenach: 3MW-U, 4MW-U i 4U;
- 7) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
  - a) dopuszczenie lokalizacji budowli lub urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
  - b) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych,
  - c) dla terenów ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 8) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach:
  - a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - dla terenów MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - dla terenów MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem lit. b,
    - dla terenu UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- dla terenu UZ jak dla terenów domów opieki społecznej;
  - b) na terenach MW-U i U w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana będzie taka zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach,
  - c) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
  - d) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

## § 6

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

- 1) na terenie 1MW-U ochronę przebiegu fragmentu śladu bocznicy Średzkiej Kolei Powiatowej, wskazanego na rysunku planu, poprzez zaznaczenie w formie ciągu pieszego i zagospodarowanie zielenią;
- 2) na terenie KDR zachowanie kapliczki, wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr B 80 z dnia 30 czerwca 1976 r., wskazanej na rysunku planu;
- 3) na terenach 3MW-U i 4U zachowanie budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie wysokości, kompozycji elewacji, kątów nachylenia połaci dachowych oraz historycznych detali architektonicznych, z dopuszczeniem ich odtworzenia i uzupełnienia oraz z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 4) na terenach: 1MW, 2MW, 1MW-U, 5MW-U, 2U, 3U, 7U, 8U, UZ, UE, 1ZP, 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR i KOP uwzględnienie:
  - a) obszarów obserwacji archeologicznej, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
  - b) stanowisk archeologicznych o numerach AZP 53-28/96 i AZP 53-28/88, wskazanych na rysunku planu.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom w granicach poszczególnych terenów.

## § 8

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, wskazanych na rysunku planu.

## § 9

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: ZP, KDR, KDD, KR, KP i KOP, z uwzględnieniem § 4 pkt 4 lit. h;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu: magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego, kolektora deszczowego oraz magistrali ciepłowniczej podziemnej i nadziemnej;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 5) uwzględnienie ograniczeń dostępu terenów do drogi publicznej KDR, wynikających z klasy drogi.

## § 10

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

- 1) szerokość terenów: KDR, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR, 3KR i KP w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z klasyfikacją dróg, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) na terenach: 1KR, 2KR i 3KR szerokość:
  - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) chodników nie mniejszą niż 2 m;
- 4) na terenie KP oraz dla ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu, szerokość:
  - a) ciągów pieszych nie mniejszą niż 2 m,
  - b) ciągów rowerowych nie mniejszą niż 2,5 m,
  - c) ciągu pieszo-rowerowego nie mniejszą niż 4,5 m;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 2, 3 i 4:
  - a) w przypadku istniejących dróg niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 2, 3 i 4,
  - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
  - c) dla jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 6) na terenach: KDR, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR i 3KR dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego;
- 7) na terenach: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR i 3KR lokalizację elementów umożliwiających uspokojenie ruchu;
- 8) dla terenów: KDR, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR i 3KR dopuszczenie etapowej lokalizacji poszczególnych elementów pasa drogowego do czasu docelowego zagospodarowania terenu;
- 9) zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania terenów komunikacji w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, z uwzględnieniem przebiegu:
  - a) tras dla pieszych na terenach dróg,
  - b) tras dla rowerów:
    - na terenie KDR,
    - na terenach: 1KDD, KP i 3KDD, łączącej zachodnią granicę planu z terenem KDR;
  - c) trasy tramwajowej i autobusowej na terenie KDR;

- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 11 i 12, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowego,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 45 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 25 stanowisk postojowych,
  - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,
  - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,
  - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 10 stanowisk postojowych,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,
  - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,
  - k) na każde 10 łóżek w hotelach: 2,5 stanowiska postojowego,
  - l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,
  - m) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 6 stanowisk postojowych,
  - n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,
  - o) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,
  - p) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-o: 25 stanowisk postojowych;
- 11) dla obiektów, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m, 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,
  - 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> i mniejszej lub równej 2000 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 2000 m<sup>2</sup>: 45 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: 15 stanowisk postojowych,
  - 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 każdym 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;
- 12) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów;
- 13) 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 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 5 stanowisk,
  - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
  - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
  - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,
  - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,
  - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,
  - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
  - k) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
  - l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
  - m) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
  - n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
  - o) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,
  - p) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-o: 6 stanowisk;
- 14) 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;
- 15) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;

- 16) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 17) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, proporcjonalnie do wartości określonych w pkt 10, 11 i 13, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 18) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 10, 11 i 13;
- 19) dla terenu 4MW-U dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla samochodów na terenie 1MW-U.

## **§ 11**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budowli infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie budowy infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) powiązanie budowli infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie do nich dostępu;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów budowli infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 5) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej;
- 6) w przypadku lokalizacji budowli infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi terenami infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej pod budowlę infrastruktury technicznej na terenach: MW, MW-U, U, UZ i UE,
  - b) wysokość zabudowy nie większą niż 3,5 m,
  - c) dachy płaskie.

## § 12

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) udział powierzchni zabudowy:
  - a) na terenie 1MW nie większy niż 35%,
  - b) na terenie 2MW nie większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, przy czym na terenie 1MW co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 1MW nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 4,2,
  - b) na terenie 2MW nie mniejsza niż 0,2 i nie większą niż 2,1;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) na terenie 1MW nie większą niż 32 m i nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych, przy czym w strefie lokalizacji akcentu urbanistycznego nie większą niż 42 m i nie więcej niż 12 kondygnacji nadziemnych,
  - b) na terenie 2MW nie większą niż 25 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów:
  - a) na terenie 1MW zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających,
  - b) na terenie 2MW nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## § 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych, lub budynków mieszkalno-usługowych;

- 2) zakaz lokalizacji garaży nadziemnych, z wyjątkiem strefy obniżonej zabudowy, wskazanej na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych, blacharni i lakierni;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
  - a) na terenie 1MW-U nie większy niż 25%,
  - b) na terenach: 2MW-U i 3MW-U nie większy niż 30%,
  - c) na terenie 4MW-U nie większy niż 37%,
  - d) na terenie 5MW-U nie większy niż 35%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 1MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,8,
  - b) na terenie 2MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,9,
  - c) na terenie 3MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,1,
  - d) na terenie 4MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 5,
  - e) na terenie 5MW-U nie mniejszą niż 0,34 i nie większą niż 5,5;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) na terenach 1MW-U, 4MW-U i 5MW-U nie większą niż 32 m i nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych, przy czym w strefie obniżonej zabudowy nie większą niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną, a w strefach lokalizacji dominant przestrzennych nie większą niż 63 m i nie więcej niż 18 kondygnacji nadziemnych,
  - b) na terenach: 2MW-U i 3MW-U nie większą niż 25 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym w strefie lokalizacji akcentu urbanistycznego na terenie 2MW-U nie większą niż 42 m i nie więcej niż 12 kondygnacji nadziemnych;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść:
  - a) na terenie 1MW-U nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 10) dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## § 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, przy czym na terenie 4U wyłącznie usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) na terenach: 1U, 5U, 7U i 8U szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) na terenach: 2U, 3U, 6U i 8U stacji paliw, stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni, blacharni i lakierni;
- 3) udział powierzchni zabudowy:
  - a) na terenach: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U i 7U nie większy niż 30%,
  - b) na terenie 8U nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) na terenach: 1U, 2U, 3U, 5U, 6U i 7U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2,
  - b) na terenie 4U nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,6;
  - c) na terenie 8U nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 2,8;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) na terenach: 1U, 2U, 3U, 5U, 6U i 7U nie większą niż 16 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) na terenie 4U nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) na terenie 8U nie większą niż 35 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów:
  - a) na terenie 1U nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 9) dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## § 15

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

- 1) lokalizację domu pomocy społecznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków towarzyszących, związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) budynków usługowych opieki zdrowotnej;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,6;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 9) dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## § 16

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

- 1) lokalizację budynków usługowych – szkoły;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych – nauki, kultury,
  - b) budynków towarzyszących, związanych z przeznaczeniem terenu,
  - c) stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych,
  - d) placów manewrowych,
  - e) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,2;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 20 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 8000 m<sup>2</sup>;
- 9) dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **§ 17**

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

- 1) lokalizację parku lub skweru;
- 2) uwzględnienie istniejącej zieleni wysokiej w ramach kształtowania zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%, w tym co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

## **§ 18**

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDR, 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się:

- 1) klasy dróg publicznych:
  - a) na terenie KDR – drogę główną ruchu przyspieszonego,
  - b) na terenach: 1KDD, 2KDD i 3KDD – drogi dojazdowe;
- 2) lokalizację jezdni, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

## § 19

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się lokalizację ciągów pieszego i rowerowego, z dopuszczeniem ich zamiany na ciąg pieszo-rowerowy.

## § 20

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR i 3KR ustala się lokalizację jezdni, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

## § 21

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KOP ustala się:

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 4) dostęp do dróg publicznych poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## § 22

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

- 1) lokalizację obiektów stacji transformatorowych;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dachy płaskie;
- 7) dostęp do dróg publicznych:
  - a) dla terenów 1IE i 2IE poprzez teren 2MW lub poprzez teren 2MW i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) dla terenu 3IE poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

### § 23

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli infrastruktury technicznej, dojsć i dojazdów ustala się:

- 1) na terenie 2MW:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 4,5 m;
- 2) na terenie 1MW-U:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 6000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 17 m;
- 3) na terenie 1U:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 25 m;
- 4) na terenie UE:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 8000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 40 m;
- 5) na terenach: 1MW, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U i UZ powierzchnię zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 6) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°, z dopuszczeniem zastosowania dowolnego kąta położenia granic w stosunku do przyległych dróg wewnętrznych zakończonych placem do zawracania.

### § 24

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%.

### § 25

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

**§ 26**

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