

## **UCHWAŁA NR XXXII/579/IX/2026**

### **RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia 17 marca 2026 r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) uchwala się, co następuje:

#### **§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego miasta Poznania (uchwała Nr XXIX/529/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 18 grudnia 2025 r.).
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 „Stare Winogrody – część zachodnia” w Poznaniu;
  - 2) załącznik nr 2 – 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;
  - 3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

## § 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°;
- 4) **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;
- 5) **obszarze obserwacji archeologicznej** – należy przez to rozumieć obszar, na którym mogą występować stanowiska archeologiczne.

## § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW** i **3MNW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNB**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNS**, **2MNS**, **3MNS** i **4MNS**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** i **4MN-U**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MWW**, **2MWW**, **3MWW**, **4MWW**, **5MWW**, **6MWW**, **7MWW** i **8MWW**;

- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U i 10MW-U**;
- 8) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U i 5U**;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 10) teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 11) teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 12) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 13) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD**;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**;
- 15) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 16) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**;
- 17) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 18) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**.

#### § 4

Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren **ZP**.

#### § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 2 m przez takie części i elementy budynków, jak: zadaszenia, tarasy, balkony, ganki wejściowe, wiatrołapy, wykusze, schody, windy, pochylnie, urządzenia przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami, w granicach linii rozgraniczających tereny, przy czym suma szerokości wykuszy nie może przekraczać 40% szerokości elewacji budynku,

- przekroczenia linii zabudowy o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, ryzality, w granicach linii rozgraniczających tereny,
  - wycofania nie więcej niż 20% szerokości elewacji budynku o nie więcej niż 2 m od obowiązującej linii zabudowy,
  - wysunięcia poza linie zabudowy kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych, w granicach linii rozgraniczających tereny,
- b) dla terenów: **MN, MNW, MNB, MNS, MN-U, MWW, MW-U, U, IE i KOP** dostęp bezpośredni do dróg publicznych lub przez drogi wewnętrzne, a w przypadku jego braku dopuszcza się dostęp poprzez tereny sąsiednie posiadające dostęp do dróg publicznych,
- c) lokalizację:
- stref zieleni, wskazanych na rysunku planu,
  - ciągów pieszych, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
  - kładki pieszej w strefie wskazanej na rysunku planu;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów usługowych,
- b) nowych budynków gospodarczych i garażowych na terenach **MWW i MW-U**,
- c) klimatyzatorów, wentylatorów lub urządzeń teletechnicznych na elewacjach budynków oraz na połaciach dachowych, w sposób widoczny od strony dróg publicznych,
- d) budynków lub naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu,
- e) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni, lakierni, warsztatów samochodowych,
- f) ogródków gastronomicznych,
- g) lokali i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) ciągów pieszych innych niż ciągi piesze wskazane na rysunku planu,
- b) ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych,
- c) stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni, lakierni, warsztatów samochodowych na terenie **7MW-U**,
- d) ogródków gastronomicznych na terenach **MW-U i U**,

- e) lokali i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m<sup>2</sup> na terenach: **3MW-U, 4MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U i 10MW-U,**
- f) urządzeń i niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- g) kondygnacji podziemnych,
- h) garaży podziemnych,
- i) na terenie **5MW-U** garaży podziemnych pod strefami zieleni, przy czym zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- j) dojeżdż i dojazdów.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- b) w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu, zagospodarowanie na gruncie rodzimym, z wyłączeniem terenu **5MW-U**, skupiskami drzew i krzewów, wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej,
- c) zachowanie drzew chronionych planem, wskazanych na rysunku planu,
- d) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z planowaną zabudową, infrastrukturą techniczną lub drogową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń,
- e) lokalizację rzędów drzew, wskazanych w sposób orientacyjny na rysunku planu,
- f) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - na terenach: **MN, MNW, MNB i MNS** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - na terenach **MN-U i MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - na terenach **MWW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 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, na której lokalizowana będzie taka zabudowa, 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: **MN-U**, **MW-U** i **U** w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana będzie taka zabudowa, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - na granicach terenów o różnych standardach akustycznych w środowisku jak dla terenów o wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku,
  - g) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
  - h) stosowanie zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zlokalizowanych na obszarach ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego, przy czym wyjątek nie dotyczy inwestycji, o których mowa w § 5 pkt 3 lit. i oraz § 23 pkt 1 lit. a;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
  - 4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych, z wyjątkiem ekranów akustycznych;
  - 5) ustala się 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 zastosowania nawierzchni przepuszczalnych,
    - c) dla terenu **ZP** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie.

## § 7

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

- 1) ochronę budynków chronionych planem, w tym wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie: elewacji frontowych, kompozycji pozostałych elewacji budynku wraz z detalami architektonicznymi, wysokości budynków i wysokości sytuowania gzymsów, kąta nachylenia połąci

- dachowych, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania tych budynków;
- 2) strefę ochrony układu urbanistycznego, wskazaną na rysunku planu, poprzez zachowanie układu zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;
  - 3) zakaz realizacji balkonów na budynkach objętych strefą ochrony układu urbanistycznego;
  - 4) uwzględnienie obszarów obserwacji archeologicznej wskazanych na rysunku planu.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obrębie poszczególnych terenów: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KPP, KOP i ZP** nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania: oświetleniu oraz nawierzchni.

## § 9

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków:
  - a) na terenie **8MWW**,
  - b) na terenie **ZP**,
  - c) na terenach: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KPP i KOP**;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych budowli infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu;
- 3) uwzględnienie ograniczeń w zakresie dostępności do terenów **KDG i KDZ** wynikających z klas dróg.

## § 10

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

- 1) ustala się:

- a) lokalizację niewięcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolnostojącej albo bliźniaczej,
  - c) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 45%,
  - e) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, w tym mansardowe,
  - f) stosowanie równej wysokości, linii grzymsu oraz jednolitej formy dachów dla obu segmentów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - g) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 11 m i niewięcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - h) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub wiat nie większą niż 4 m,
  - i) nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,1,
  - j) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojeżdż i dojazdów, nie mniejszą niż:
    - 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej,
    - 350 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych lub wiat, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej jednego segmentu budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przylegającego ścianą do drugiego segmentu budynku zlokalizowanego na sąsiedniej działce.

## § 11

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację niewięcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,

- b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolnostojącej,
  - c) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
    - 30% na terenie **1MNW**,
    - 35% na terenach **2MNW** i **3MNW**,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
    - 45% na terenach **2MNW** i **3MNW**,
    - 50% na terenie **1MNW**,
  - e) dachy płaskie lub strome,
  - f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż:
    - 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenie **1MNW**,
    - 14 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne na terenach **2MNW** i **3MNW**,
  - g) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub wiat nie większą niż 4 m,
  - h) nadziemną intensywność zabudowy:
    - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9 na terenie **1MNW**,
    - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,4 na terenach **2MNW** i **3MNW**,
  - i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub wiat, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

## § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej,
  - c) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%,
  - e) dachy płaskie,

- f) stosowanie równej wysokości, linii gzymsu oraz jednolitej formy dachów dla obu segmentów budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - g) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 12 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - h) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub wiat nie większą niż 4 m,
  - i) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2,
  - j) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych lub wiat, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednego segmentu budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przylegającego ścianą do drugiego segmentu budynku zlokalizowanego na sąsiedniej działce.

### § 13

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej,
  - c) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
    - 40% dla terenów: **1MNS**, **2MNS** i **3MNS**,
    - 45% dla terenu **4MNS**,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
    - 35% dla terenu **4MNS**,
    - 40% dla terenów: **1MNS**, **2MNS** i **3MNS**,
  - e) dachy:
    - płaskie dla terenów: **1MNS**, **2MNS** i **3MNS**,
    - dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla terenu **4MNS**,

- f) stosowanie równej wysokości, linii gzymsu oraz jednolitej formy dachów dla sąsiednich segmentów budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - g) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż:
    - 10 m dla terenów: **1MNS, 2MNS i 3MNS**,
    - 12 m dla terenu **4MNS**,
  - h) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub wiat nie większą niż 4 m,
  - i) nadziemną intensywność zabudowy:
    - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2 dla terenów: **1MNS, 2MNS i 3MNS**,
    - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,8 dla terenu **4MNS**,
  - j) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 140 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych lub wiat, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

## § 14

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego na działce budowlanej w formie zabudowy:
    - wolnostojącej na terenach **2MN-U i 4MN-U**,
    - wolnostojącej albo bliźniaczej na terenach **1MN-U i 3MN-U**,
  - b) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
    - 30% na terenie **3MN-U**,
    - 35% na terenach: **1MN-U, 2MN-U i 4MN-U**,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
    - 45% na terenach: **1MN-U, 2MN-U i 4MN-U**,
    - 50% na terenie **3MN-U**,
  - d) dachy płaskie lub strome,

- e) stosowanie równej wysokości, linii gzymsu oraz jednolitej formy dachów dla obu segmentów budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych nie większą niż:
    - 10 m na terenie **1MN-U**,
    - 12 m na terenach: **2MN-U**, **3MN-U** i **4MN-U**,
  - g) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub wiat nie większą niż 4 m,
  - h) nadziemną intensywność zabudowy:
    - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9 dla terenu **3MN-U**,
    - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,1 dla terenów: **1MN-U**, **2MN-U** i **4MN-U**,
  - i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, nie mniejszą niż:
    - 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej,
    - 350 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych lub wiat, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych w zabudowie bliźniaczej jednego segmentu budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przylegającego ścianą do drugiego segmentu budynku zlokalizowanego na sąsiedniej działce.

## § 15

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

- 1) ustala się:
  - a) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
    - 30% na terenie **1MWW**,
    - 40% na terenach: **2MWW**, **4MWW**, **5MWW** i **7MWW**,
    - 50% na terenie **3MWW**,
    - 55% na terenie **6MWW**,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż:
- 30% na terenach **3MWW** i **6MWW**,
  - 40% na terenach: **2MWW**, **4MWW**, **5MWW** i **7MWW**,
  - 50% na terenie **1MWW**,
  - 70% na terenie **8MWW**,
- c) dachy:
- strome,
  - o dowolnym kącie nachylenia połączeń dachowych dla lukarn i wykuszy,
- d) wysokość zabudowy nie większą niż:
- 15 m na terenie **5MWW**,
  - 16 m na terenach: **1MWW**, **2MWW** i **4MWW**,
  - 17 m na terenach **6MWW** i **7MWW**,
  - 18 m na terenie **3MWW**,
- e) nadziemną intensywność zabudowy:
- niemniejszą niż 0,6 i nie większą niż 1,5 dla terenu **1MWW**,
  - niemniejszą niż 0,6 i nie większą niż 2,0 dla terenów: **2MWW**, **4MWW**, **5MWW** i **7MWW**,
  - niemniejszą niż 0,6 i nie większą niż 2,8 dla terenu **6MWW**,
  - niemniejszą niż 0,6 i nie większą niż 3,0 dla terenu **3MWW**,
- f) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, niemniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) usług poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej,
  - b) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

## § 16

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, **5MW-U**, **6MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U**, **9MW-U** i **10MW-U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację nie więcej niż ośmiu lokali mieszkalnych w budynku na terenie **1MW-U**,
  - b) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:

- 35% na terenach **2MW-U** i **4MW-U**,
  - 40% na terenach: **1MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U** i **9MW-U**,
  - 45% na terenie **5MW-U**,
  - 55% na terenach: **3MW-U**, **6MW-U** i **10MW-U**,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
- 30% na terenach: **1MW-U**, **3MW-U**, **5MW-U**, **6MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U**, **9MW-U** i **10MW-U**,
  - 45% na terenach **2MW-U** i **4MW-U**,
- d) dachy:
- płaskie na terenach: **4MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U**, **9MW-U**, i **10MW-U**,
  - strome na terenach: **1MW-U**, **2MW-U**, **5MW-U** i **6MW-U**,
  - płaskie lub strome na terenie **3MW-U**,
  - o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla lukarn i wykuszy,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
- 16 m na terenach: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U** i **4MW-U**,
  - 21 m na terenach: **5MW-U**, **6MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U**, **9MW-U** i **10MW-U**,
- f) nadziemną intensywność zabudowy:
- nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 1,4 dla terenów **2MW-U** i **4MW-U**,
  - nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 1,6 dla terenu **1MW-U**,
  - nie mniejszą niż 0,4 i nie większą niż 2,2 dla terenu **3MW-U**,
  - nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 2,3 dla terenu **5MW-U**,
  - nie mniejszą niż 1,2 i nie większą niż 2,4 dla terenów: **7MW-U**, **8MW-U** i **9MW-U**,
  - nie mniejszą niż 1,2 i nie większą niż 2,8 dla terenu **6MW-U**,
  - nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 3,3 dla terenu **10MW-U**,
- g) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>,
- h) lokalizację akcentu architektonicznego do wysokości nie większej niż 23 m na terenie **5MW-U**, w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
- i) przejść bramowych wydzielonych w parterach budynków, w strefach przejść bramowych na terenach **5MW-U** i **10MW-U** wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

- b) przekroczenia linii zabudowy o niewięcej niż 3 m przez takie części i elementy budynków, jak: zadaszenia, ganki wejściowe, wiatrołapy, wykusze, schody, windy, pochylnie i urządzenia przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami, w granicach linii rozgraniczających terenów **5MW-U** i **6MW-U**, przy czym suma szerokości wykuszy nie może przekraczać 40% szerokości elewacji budynku,
- c) przekroczenia linii zabudowy i linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o niewięcej niż 3,0 m przez istniejącą część budynku na terenie **3MW-U**.

## § 17

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

1) ustala się:

- a) udział powierzchni zabudowy niewiekszy niż:
  - 20% dla terenu **3U**,
  - 35% dla terenu **4U**,
  - 55% dla terenów: **1U**, **2U** i **5U**,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż:
  - 30% dla terenów: **1U**, **2U** i **5U**,
  - 40% dla terenów **3U** i **4U**,
- c) dachy:
  - płaskie na terenach: **1U**, **2U**, **3U** i **5U**,
  - strome na terenie **4U**,
- d) wysokość zabudowy niewiekszą niż:
  - 4 m dla terenu **3U**,
  - 9 m dla terenu **5U**,
  - 12 m dla terenu **1U**, z dopuszczeniem wysokości niewiekszej niż 16 m w strefie podwyższonej wysokości wskazanej na rysunku planu;
  - 21 m dla terenu **4U**,
  - 25 m dla terenu **2U**,
- e) nadziemną intensywność zabudowy:
  - niemniejszy niż 0,1 i niewiekszą niż 0,2 dla terenu **3U**,
  - niemniejszy niż 0,8 i niewiekszą niż 1,8 dla terenu **4U**,

- niemniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,1 dla terenu **5U**,
- niemniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,2 dla terenu **1U**,
- niemniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,9 dla terenu **2U**;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- b) przekroczenie linii zabudowy o niewięcej niż 3,5 m przez takie części i elementy budynków, jak: zadaszenia, schody, pochylnie, urządzenia przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami, w granicach linii rozgraniczających terenu **2U**.

## § 18

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

- 1) lokalizację publicznego parku;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 80%;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 19

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD** i **11KDD** ustala się:

- 1) klasy dróg publicznych:
  - a) na terenie **KDG** – drogę klasy głównej,
  - b) na terenie **KDZ** – drogę klasy zbiorczej,
  - c) na terenie **KDL** – drogę klasy lokalnej,
  - d) na terenach: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD** i **11KDD** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację elementów zagospodarowania pasa drogowego.

## § 20

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację obiektu stacji transformatorowej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) udział powierzchni zabudowy do 100%,
  - c) wysokość zabudowy nie większą niż 4,0 m,
  - d) intensywność zabudowy działki budowlanej niemniejszą niż 0,05 i nie większą niż 1,0,
  - e) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 2) dopuszcza się rezygnację z powierzchni biologicznie czynnej.

## § 21

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP** i **KPP** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) na terenie **KP** ciągu pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem jego zamiany na ciąg pieszy i rowerowy,
  - b) na terenie **KPP** ciągu pieszego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji: jezdni, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 22

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

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej wyposażonej w jezdnię, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

## § 23

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

1) ustala się:

- a) lokalizację naziemnych lub podziemnych parkingów, przy czym zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 10%;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) stróżówek o powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 3 m i dachu płaskim,
- b) wyjść z garażu podziemnego.

## § 24

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

- 1) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 2) na terenie dróg wewnętrznych szerokość jezdni niemniejszą niż 4,5 m;
- 3) dla wyznaczonych w planie ciągów szerokość:
  - a) niemniejszą niż 4,5 m dla ciągów pieszo-rowerowych,
  - b) niemniejszą niż 2,0 m dla ciągów pieszych,
  - c) niemniejszą niż 2,5 m dla ciągów rowerowych;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1-3:
  - a) w przypadku istniejących dróg i ciągów niespełniających wymagań,
  - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
  - c) dla jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 5) dopuszczenie zastosowania rozwiązań umożliwiających uspokojenie ruchu;
- 6) zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania terenów komunikacji, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, z uwzględnieniem przebiegu:
  - a) jezdni na terenach: **KDG, KDZ, KDL, KDD i KR**,
  - b) tras dla pieszych na terenach: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KPP i KP**,

- c) tras dla rowerów na terenach: **KDG, KDZ, KDL i KP**,
  - d) trasy tramwajowej na terenie **KDL**,
  - e) tras autobusowych na terenach **KDG i KDZ**;
- 7) dla terenów dróg dopuszczenie etapowej lokalizacji poszczególnych elementów pasa drogowego i obiektów transportu zbiorowego do czasu docelowego zagospodarowania terenu;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 9, 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,
  - 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> i mniejszej lub równej 2000 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 2000 m<sup>2</sup>: 45 stanowisk postojowych,
  - f) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni hal targowych lub targowisk: 10 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>: 10 stanowisk postojowych,
  - h) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
  - i) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,
  - j) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
  - k) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,
  - l) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,
  - m) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko postojowe,
  - n) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,

- o) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,
- p) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,
- r) na obiekt kultu religijnego: 5 stanowisk postojowych,
- s) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych,
- t) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-s: 10 stanowisk postojowych;

9) dopuszczenie:

- a) rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów na działce budowlanej:
  - dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup> mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię,
  - na terenach **5MWW** i **6MW-U**,
- b) dla terenu **1MW-U**, w zakresie liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zapewnienia na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na każde 2 mieszkania niemniej niż 1 stanowiska postojowego,

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie niemniejszej 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;
- 11) 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;
  - 12) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
  - 13) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 14) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, proporcjonalnie do wartości określonych w pkt 8 i 10, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
  - 15) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 8 i 10.

## § 25

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budowli infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń 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) dla terenów **MWW**, **MW-U** i **U** dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego w postaci wydzielonych terenów elektroenergetyki, dla których ustala się:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej i udział powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy działki budowlanej odpowiednio jak dla terenu, na którym wydziela się dany teren elektroenergetyki,
  - b) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m,
  - c) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych.

## **§ 26**

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

## **§ 27**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

## **§ 28**

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz