

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i poz. 235) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Solna - Działowa” 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.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 22°;
- 3) **łączniku** – należy przez to rozumieć naziemne lub nadziemne przejście między budynkami o przezroczystych ścianach;
- 4) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) **strefie zieleni zwartej** - należy przez to rozumieć strefę gęstych nasadzeń drzew, krzewów i innych roślin;
- 8) **zabudowie usługowej - sakralnej** – należy przez to rozumieć zespół budynków kultu religijnego, w tym kościół, budynki zamieszkania zbiorowego oraz budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy usługowej - sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-D**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 7) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWpp**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia linii zabudowy w granicach danego terenu, o nie więcej niż 1,0 m przez takie części i elementy budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenu **1ZP**,
 - b) napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej,
 - c) wolno stojących stacji transformatorowych,
 - d) klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych na elewacjach budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych za ścianami attykowymi, w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych,
 - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - g) innych budowli niż wymienione lit. b, f związanych z funkcją terenu o wysokości do 5 m;
- 4) dopuszcza się w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków na terenach **U** i **UK** zachowanie istniejącej wysokości, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą zabudową, infrastrukturą techniczną lub drogami, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń,

- b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - na terenach **UK, U, MW/U, KD-D** odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zagospodarowania wód na terenie,
 - na terenach **1ZP, 2ZP** zagospodarowanie na terenie,
 - na terenach **KDW, KDWpp** zagospodarowanie na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - d) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenu **UK**, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - w przypadku lokalizacji na terenie **UK** szkół, przedszkoli i żłobków, domów opieki społecznej, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenu **MW/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - w przypadku lokalizacji na terenie **MW/U** i **U** szkół, przedszkoli i żłobków, domów opieki społecznej lub szpitali, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu **1ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się:
- a) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe,
 - b) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - c) lokalizację stref zieleni zwartej.

§ 6

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

- 1) na terenie całego planu:
 - a) ochronę obszaru pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”,
 - b) ochronę zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 231;

2) ochronę:

- a) kościoła Karmelitów Bosych pw. Św. Józefa, przy ul. Działowej 25, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 159,
- b) klasztoru Karmelitów Bosych przy ul. Działowej 25, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 160,
- c) wskazanego na rysunku planu budynku dydaktycznego Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu (skrzydło północne dawnej Komendantury Wojskowej) chronionego planem, poprzez dopuszczenie wyłącznie przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania i lokalizacji łączników, z zachowaniem kompozycji elewacji budynku, w tym detali architektonicznych, wysokości sytuowania gzymsów oraz rodzaju okładziny elewacyjnej.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni w obrębie poszczególnych terenów dróg oraz terenów zieleni urządzonej.

§ 8

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 zabudowy wynikających z położenia w rejonie lotniska Poznań - Ławica;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych oraz zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z wyjątkiem strefy zabudowy gospodarczej i garażowej, wskazanej na rysunku planu.

§ 9

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

- 1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy śródmiejskiej usługowej – sakralnej,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,25 i nie większą niż 2,0,
 - e) wysokość zabudowy:
 - nie większą niż 16,0 m, w tym cztery kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem taret drugie i trzecie,
 - dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu i nie większą niż 33,0 m,
 - dla budynków położonych w strefie zabudowy gospodarczej i garażowej nie większą niż 7,0 m,
 - f) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków położonych w strefie zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - g) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 16 pkt 5, 6 i 7,
 - h) dostęp do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu,
 - i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 15 000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu pomocy społecznej i oświaty.

§ 10

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy śródmiejskiej usługowej budynków użyteczności publicznej,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 5,2,
 - e) wysokość zabudowy:

- dla dachu stromego, stanowiącą kontynuację linii gzymsu oraz linii kalenicy budynku chronionego planem, nie większą niż 21,0 m,
 - dla dachu płaskiego, nie przewyższającą gzymsu budynku chronionego planem, nie większą niż 16,0 m,
 - dla budynku chronionego planem, zgodnie ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu i nie większą niż 21,0 m, w tym cztery kondygnacje nadziemne,
- f) dachy:
- dla budynków płaskie lub strome, z uwzględnieniem lit. e,
 - dla budynku chronionego planem zachowujące istniejącą geometrię dachu,
- g) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 16 pkt 5, 6 i 7, z dopuszczeniem ich lokalizacji na terenie **KDWpp**,
- h) dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną,
- i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych:
- a) wolno stojących,
 - b) o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację łączników o wysokości zgodnej z pkt 1 lit. e, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. c.

§ 11

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - 75% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji na terenie zabudowy usługowej,
 - 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji na terenie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej lub mieszkalno-usługowej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:

- 15% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej,
 - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej lub mieszkalno-usługowej,
- d) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 5,5,
- e) wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 18,5 m, z uwzględnieniem tiret drugie,
 - dla budynków położonych w strefie zabudowy czterokondygnacyjnej wskazanej na rysunku planu, do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 16,5 m;
- f) dachy płaskie lub strome,
- g) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 16 pkt 5, 6 i 7,
- h) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną,
- i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych:
- a) wolno stojących,
 - b) o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów wyłącznie w kondygnacjach podziemnych, za wyjątkiem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**:

- 1) ustala się:
- a) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu,
 - b) intensywność zabudowy terenu od 0,0 do 0,2,
 - c) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
 - d) dachy płaskie,
 - e) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza granicą planu lub do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu poprzez drogę wewnętrzną;

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku służącego do obsługi terenu o funkcji administracyjno-socjalnej, sportowej lub gastronomicznej, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²,
 - b) niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych.

§ 13

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 14

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

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego, spójnych z zagospodarowaniem przyległej drogi, zlokalizowanej poza granicą planu.

§ 15

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** i **KDWpp** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie **KDW** lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m, z dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, z uwzględnieniem § 16 pkt 3;
- 3) na terenie **KDWpp** lokalizację parkingu naziemnego;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenie **KDW**.

§ 16

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na terenach dróg, w tym lokalnych zwężeń jezdni oraz pieszo-jezdni,
- 4) na terenach dróg dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowisko postojowe, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 11 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 7 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 12 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 12 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 6 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - i) na każde 100 łóżek w hotelach: 20 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- j) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-i: 11 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 10 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych: 15 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 20 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
 - h) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-g: 15 stanowisk postojowych;
- 7) dla obsługi zabudowy usługowej zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5 i 6.

§ 17

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) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) teletransmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 20

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