

UCHWAŁA NR XXII/400/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 lipca 2025 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Kaliskiej, Polanka i Sowiej” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Kaliskiej, Polanka i Sowiej” w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Kaliskiej, Polanka i Sowiej” w Poznaniu;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

§ 3

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed te linie, w granicach terenu, części budynków, takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób z niepełnosprawnościami lub windy, jednak nie więcej niż o 2 m,
 - b) wysunięcia przed te linie, w granicach terenu, kondygnacji podziemnych,
 - c) wycofania nie więcej niż 20% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy śródmiejskiej,
 - b) budynków przy granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. b,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4.

§ 4

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

- 2) zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) dla terenów **MW-U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 4) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 5) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych, dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
 - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 5

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

§ 6

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,
 - b) usług w parterze budynku, od strony dróg publicznych oraz od strony trasy tramwajowej, zlokalizowanej poza granicą planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,
 - b) placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;

- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 65%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) nie większą niż 17 m, przy czym od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 6 kondygnacji i wysokości nie większej niż 20 m, pod warunkiem wycofania szóstej kondygnacji w stosunku do linii elewacji frontowej budynku o nie mniej niż 2 m,
 - b) nie większą niż 33 m, przy czym nie więcej niż 10 kondygnacji nadziemnych, na nie więcej niż 65% powierzchni strefy zwiększonej wysokości zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 1,5 do 3,9, a w wyznaczonej na rysunku planu strefie zwiększonej wysokości zabudowy do 4,65;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 7

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,
 - b) budynków przy granicy działki budowlanej, od strony terenu **2KDZ** oraz od strony trasy tramwajowej, zlokalizowanej poza granicą planu,
 - c) usług w parterach budynków, od strony terenu **2KDZ** oraz od strony trasy tramwajowej, zlokalizowanej poza granicą planu;
- 2) zachowanie drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą techniczną lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń na terenie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,
 - b) placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie mniejszy niż 30%;
- 5) udział powierzchni zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie większy niż 50%;

- 6) wysokość zabudowy:
- a) nie większą niż 17 m, przy czym od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 6 kondygnacji i wysokości nie większej niż 20 m, pod warunkiem wycofania szóstej kondygnacji w stosunku do linii elewacji frontowej budynku o nie mniej niż 2 m, z uwzględnieniem pkt 7,
 - b) dla budynków infrastruktury technicznej lub budowli nie większą niż 2 m;
- 7) dostosowanie wysokości nowych budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy do wysokości istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy sąsiedniej działki budowlanej wzdłuż tej linii zabudowy, przy czym wysokość nowego budynku musi być dostosowana do wysokości istniejącego budynku sąsiedniego na nie mniej niż 4 m odległości od wspólnej granicy działek budowlanych;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy od 1,5 do 3;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 10) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu.

§ 8

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasy dróg publicznych:
 - a) na terenie **KDR** – drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) na terenach **KDZ** – drogi klasy zbiorczej,
 - c) na terenie **KDL** – drogę klasy lokalnej;
- 3) dla terenu **KDR** lokalizację elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 4) dla terenów: **1KDZ**, **2KDZ** i **KDL** lokalizację jezdni, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

§ 9

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

- 1) na terenach: **KDR**, **1KDZ**, **2KDZ** i **KDL** zakaz lokalizacji budynków;

- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) stacji paliw i myjni samochodowych;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach;
- 5) uwzględnienie ograniczeń dostępu terenów do dróg publicznych **KDR** i **KDZ**, wynikających z klasy drogi.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 130°.

§ 11

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

- 1) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z ustaleniami planu i klasyfikacją dróg;
- 2) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1:
 - a) w przypadku istniejących dróg niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 1,
 - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
 - c) dla jezdni, ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem lokalizacji tras dla pieszych i tras dla rowerów na terenach dróg;
- 4) dla terenów dróg dopuszczenie etapowej lokalizacji poszczególnych elementów pasa drogowego do czasu docelowego zagospodarowania terenu;

- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe, jednak nie więcej niż 1,4 stanowiska postojowego,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 10 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,
 - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
 - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
 - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 3 stanowiska postojowe,
 - k) na każde 10 łóżek w hotelach: 3 stanowiska 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 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-o: 25 stanowisk postojowych;
- 6) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 8 stanowisk,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 5 stanowisk,
 - f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² 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 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-p: 6 stanowisk;
- 8) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 9) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;

- 10) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 11) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, proporcjonalnie do wartości określonych w pkt 5 i 7, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 12) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 5 i 7.

§ 12

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

- 1) powiązanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13

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

§ 14

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%.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz