

UCHWAŁA NR LXII/860/V/2009

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 3 listopada 2009 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy
Za Cytadelą” w Poznaniu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Za Cytadelą” w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), zwany dalej „planem”.
2. Planem obejmuje się obszar w granicach wyznaczonych ulicami Winogrody, Za Cytadelą.
3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Za Cytadelą” 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 niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element budynku, taki jak: wykusz, ryzalit, portal, wyróżniający się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązkowe sytuowanie ściany budynku;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym powierzchnię zabudowy działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich

- budynków na działce;
- 10) **stacji bazowej telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
 - 11) **systemie informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Poznania system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację w mieście, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o obiektach użyteczności publicznej;
 - 12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej oraz przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym;
 - 13) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 14) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

§ 3

Przedmiotem ustaleń są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oświaty, nauki, kultury: **1Uo, 2Uo, 3Uo, 4Uo**;
- 3) teren zabudowy usługowej hotelarstwa **U**;
- 4) tereny zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 5) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki **E**;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych: **1KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 8KD-Dx**,
 - b) dróg wewnętrznych: **6KDW, 7KDW**.

§ 4

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - e) urządzeń reklamowych;
 - 2) ustala się wysokość ogrodzeń nie większą niż 1,6m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacji budynku lub o powierzchni nie większej niż 0,6 m² na ogrodzeniu,
 - c) elementów systemu informacji miejskiej,
 - d) urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się:
 - a) stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - b) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) rekultywację terenu w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez zapewnienie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych jako wolno stojących lub bliźniaczych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c,
 - c) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - d) dowolny kształt dachów, z zastrzeżeniem stosowania jednolitej formy dachów dla zabudowy bliźniaczej,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10,0 m,
 - f) wysokość budynków garażowych nie większą niż:
 - 3,5 m w przypadku dachu płaskiego,
 - 5,0 m w przypadku dachu stromego,
 - g) stosowanie jednakowych gabarytów budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - h) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - nie większą niż 30% dla działek o powierzchni większej niż 1000,0 m²,
 - nie większą niż 35% dla działek o powierzchni większej niż 650,0 m², do 1000,0 m² włącznie,
 - nie większą niż 40% dla działek o powierzchni większej niż 350,0 m², do 650,0 m² włącznie,

- nie większą niż 50% dla działek o powierzchni mniejszej lub równej 350,0 m²,
 - i) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 40,0 m²,
 - j) udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - k) lokalizację akcentów architektonicznych na terenie **5MN**,
 - l) powierzchnię działki budowlanej powstałej w wyniku podziału nie mniejszą niż 600,0 m²,
 - m) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 2) dopuszcza się:
- a) przeznaczenie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na lokal użytkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizację budynków mieszkalnych jako szeregowych, wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej dla działek o powierzchni mniejszej niż 350,0 m²,
 - e) lokalizację budynku garażowego jako wolno stojącego lub na granicy działki budowlanej wyłącznie jako zblokowanego z istniejącym budynkiem garażowym na sąsiedniej działce,
 - f) lokalizację budynku garażowego w głębi działki,
 - g) drogi wewnętrzne na terenach **4MN**, **5MN**.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej nakaz zapewnienia na działce budowlanej 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz dodatkowych 2 stanowisk dla samochodów osobowych w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 5) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 9) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.
11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 5

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uo**, **2Uo**, **3Uo**, **4Uo**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową oświaty, nauki, kultury.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

- d) stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - e) urządzeń reklamowych;
- 2) ustala się wysokość ogrodzeń nie większą niż 1,8 m, z uwzględnieniem pkt 3 lit. e;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów sportu i rekreacji,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacji budynku lub o powierzchni nie większej niż 0,6 m² na ogrodzeniu,
 - d) urządzeń budowlanych, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - e) ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m dla boisk sportowych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się:
- a) stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - b) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową, wymaga się przesadzania drzew lub wprowadzenia nowych nasadzeń na terenie,
 - c) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) rekultywację terenu w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez zapewnienie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 10 pkt 11 lit. a,
 - b) dowolny kształt dachów,
 - c) wysokość zabudowy:
 - na terenach **1Uo**, **3Uo**, **4Uo** do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m,
 - na terenie **2Uo** do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 8,0 m,
 - d) powierzchnię zabudowy, na terenach **1Uo** i **3Uo**, nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię zabudowy, na terenach **2Uo** i **4Uo**, nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) w przypadku nowych podziałów - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m²;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) akcentu architektonicznego na terenie **4Uo** w formie wieżyczki o wysokości nie większej niż 16,0 m i powierzchni całkowitej do 25,0 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zapewnienie dostępu poprzez teren **3Uo** do terenu **E** dla pojazdów obsługi;
 - 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 20 stanowisk postojowych dla rowerów oraz 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - b) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 5 stanowisk postojowych dla rowerów oraz 37 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 5 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
 - 4) zapewnienie miejsc dla pojazdów obsługi i przeładunku towarów w granicach działki budowlanej poza miejscami postojowymi wymienionymi w pkt 3;
 - 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 7) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 10) zakaz lokalizacji oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej:
 - a) poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m².

11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 6

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową hotelarstwa.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - e) urządzeń reklamowych;
 - 2) ustala się wysokość ogrodzeń nie większą niż 1,6 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacji lub o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na ogrodzeniu,
 - c) urządzeń budowlanych, dojeżdż, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się:
 - a) stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - b) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową, wymaga się przesadzania drzew lub wprowadzenia nowych nasadzeń na terenie,

- c) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) rekultywację terenu w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem pkt 1 lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez zapewnienie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 10 pkt 10 lit. a,
 - b) dachy płaskie,
 - c) wysokość zabudowy:
 - od strony terenu **3KD-D** - ulicy Bastionowej - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10,0 m, przy czym trzecią kondygnację należy wycofać w stosunku do projektowanej linii zabudowy o nie mniej niż 2,0 m,
 - od strony terenu **2KD-D** - ulicy Żniwnej - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10,0 m,
 - od strony terenu **1KD-L** - ulicy Za Cytadłą - do 4 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 13,0 m, przy czym czwartą kondygnację należy wycofać w stosunku do projektowanej linii zabudowy o nie mniej niż 2,0 m,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) w przypadku nowych podziałów - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) zabudowy usługowej dla funkcji nauki, gastronomii, rekreacji,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dróg wewnętrznych.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp dla samochodów do terenów dróg publicznych **1KD-L**, **2KD-D**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 100 łóżek w hotelach:
 - 50 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - 2 stanowiska postojowe dla rowerów,
 - b) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji:
 - 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 4 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - 5 stanowisk postojowych dla rowerów,
 - c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych:
 - 36 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - 15 stanowisk postojowych dla rowerów,
 - d) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych:

- 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - 20 stanowisk postojowych dla rowerów,
- e) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a, c i d:
 - 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - 15 stanowisk postojowych dla rowerów;
- 3) zapewnienie miejsc dla pojazdów obsługi i przeładunku towarów w granicach działki budowlanej poza miejscami postojowymi wymienionymi w pkt 2;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 9) zakaz lokalizacji oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej:
 - a) poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m².
- 11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 7

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zabudowy,
 - b) ogrodzeń,
 - c) urządzeń reklamowych,
 - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dróg pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) elementów systemu informacji miejskiej,
 - d) sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) rekultywację terenu w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowanym urządzeniem terenu wymaga się przesadzania drzew lub wprowadzenia nowych nasadzeń na terenie.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów jako obszarów przestrzeni publicznej.
6. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) dostęp dla samochodów, wyłącznie dla pojazdów obsługi, do terenu **1KD-L**, a dla terenu **2ZP** do terenu **3KD-D** poprzez teren **8KD-Dx**;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.
11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod obiekty infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - d) urządzeń reklamowych i szyldów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu informacji miejskiej,
 - b) urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) rekultywację terenu w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
 6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
 - 2) dopuszczenie wymiany istniejącej stacji transformatorowej na stację małogabarytową.
 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.
 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp dla samochodów do dróg publicznych poprzez teren **3Uo**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacyjnej.

11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 9

1. Dla terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie:
 - 1) terenów **1KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 8KD-Dx**, pod drogi publiczne;
 - 2) terenów **6KDW, 7KDW**, pod ogólnodostępne drogi wewnętrzne.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) urządzeń reklamowych i szyldów,
 - d) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza terenami dróg,
 - e) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - f) stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e, f,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) elementów systemu informacji miejskiej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) utrzymanie i uzupełnienie istniejących rzędów drzew w pasach drogowych, z dopuszczeniem ich wycięcia lub przesadzenia w przypadku gdy koliduje to z parametrami drogi, planowaną rozbudową dróg lub infrastrukturą techniczną;
 - 2) nowe nasadzenia szpalerów drzew na terenie **2KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
 - 3) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną;
 - 4) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez stosowanie przeciwhałasowych rozwiązań organizacyjnych i technicznych, w tym cichych nawierzchni jezdni, ograniczających emisję hałasu do wartości dopuszczalnych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie terenów jako ogólnodostępnych obszarów przestrzeni publicznych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego,
 - b) obiektów małej architektury i elementów systemu informacji miejskiej, jeżeli nie koliduje to z realizacją pozostałych ustaleń planu.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu **1KD-L** – ulicy Za Cytadelą – ustala się:
 - a) lokalizację jezdni o dwóch pasach ruchu,
 - b) chodnik jednostronny po stronie terenów zabudowanych,
 - c) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi w zakresie niedefiniowanym planem,
 - d) dopuszczenie dodatkowych pasów ruchu w obrębie skrzyżowań, jeżeli nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w zieleni, jeżeli nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej;
 - 2) dla terenów **2KD-D** – ulicy Żniwnej, **3KD-D** – ulicy Bastionowej, **4KD-D** – ulicy Za Cytadelą, **5KD-D** – ulicy Brandstaettera, ustala się:
 - a) lokalizację jezdni o dwóch pasach ruchu,
 - b) chodnik obustronny dla terenów: **3KD-D**, **4KD-D**,
 - c) chodnik po stronie południowo-zachodniej dla terenów: **2KD-D**, **5KD-D**,
 - d) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi w zakresie niedefiniowanym planem,

- e) dla terenu **2KD-D** dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w zieleni, wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 3) dla terenu **8KD-Dx** ustala się:
 - a) lokalizację drogi jako ciągu pieszo - rowerowego;
 - b) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi w zakresie niedefiniowanym planem;
- 4) dla terenów **6KDW**, **7KDW**, ustala się:
 - a) lokalizację pieszo-jezdni,
 - b) ogólną dostępność,
 - c) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi w zakresie niedefiniowanym planem,
 - d) dopuszczenie realizacji innego przekroju drogi.
- 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
- 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
- 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, dla terenów **1KD-L**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie istniejących zjazdów oraz lokalizację nowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) przystosowanie dróg do ruchu uspokojonego.
- 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) na terenie **1KD-L**: drogę klasy L - lokalnej,
 - b) na terenach **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**: drogi klasy D – dojazdowej,
 - c) na terenie **8KD-Dx** drogę klasy D – dojazdowej, wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) spójne powiązanie elementów układu drogowego poprzez skrzyżowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 9) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.