UCHWAŁA NR LXXXIX/1000/IV/2006
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 7 marca 2006 roku

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ŚRÓDMIEŚCIE POZNANIA CENTRUM 1 - FRAGMENT”**

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 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 oraz z 2002 r. Nr 214, poz. 1806) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z 1997 r. Nr 141, poz. 943, z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 109, poz. 1157, z 2001 r. Nr 14, poz. 124, z 2000 r. Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112 i Nr 25, poz. 253 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 85 ust. 2 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), Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ŚRÓDMIEŚCIE POZNANIA CENTRUM 1 - FRAGMENT” obejmujący ustalenia zawarte w uchwale, oraz rysunek planu pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ŚRÓDMIEŚCIE POZNANIA CENTRUM 1 - FRAGMENT” w skali 1:1000, będący załącznikiem do uchwały.
2. Ustalenia zawarte w uchwale dotyczącej niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Poznania Centrum1 - fragment” określają przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów na obszarze wyznaczonym ulicami Solną, Działową, Św. Wojciech oraz północną granicą działki o nr geod. 11/15, ark. 08,

obręb Poznań i zachodnią granicą działek o nr geod 11/15, 11/13, 11/14 i 11/21, ark. 08, obręb Poznań.

3. Celem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:
   1) określenie zasad kształtowania ładu przestrzenno - wizualnego;
   2) określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalnych;
   3) ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych;
   4) regulacja zasad dostępu komunikacyjnego.

§ 2

1. Jeżeli w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały;
   2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Poznania;
   3) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
   4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwy dla środowiska czy je degradujący, powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych;
   5) dachach stromych - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu większym niż 22 stopnie;
   6) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenia siedzib lub miejsc wykonywania działalności gospodarczej przez przedsiębiorców;
   7) reklamie - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące formą informacji, promocji lub oferowania towarów czy usług, a także będące nośnikami grafiki i tekstów promujacych towary lub usługi;
   8) elewacji - należy przez to rozumieć zewnętrzne ściany budynku;
   9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwala sie niniejszą uchwałę;
   10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, mierzoną po ich po obrysie zewnętrznym;
   11) frontowej część działki - należy przez to rozumieć część działki między linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy;
   12) elementach systemu 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 ustawioną przez gminę informującą o obiektach użyteczności publicznej, tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych, tablicę o zasadach funkcjonowania kościoła Św. Józefa i Ogrodu Jordanowskiego.

§3

Obowiązującymi ustaleniami planu są:

1) znajdujące się na rysunku planu

a/ wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi, stanowiącymi identyfikator obszaru,

b/ inne symbole graficzne;

2) tekstowe ustalenia zawarte w § 4 ust 1, określające znaczenie symboli graficznych zawartych na rysunku planu;

3) tekstowe ustalenia pogrupowane w zbiory ustaleń zawarte w § 4 ust 2, oznaczone identyfikatorami zbiorów ustaleń.

§ 4

1. Ustalenia dotyczące symboli graficznych, znajdujących się na rysunku planu:

1) SYMBOL ZBIORU USTALEŃ – np. CaA01/Ua1 oznacza inicjał planu (Ca), numer terenu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (A01) i zbiór ustaleń obowiązujących na danym terenie (Ua1);

2) LINIA ROZGRANICZAJĄCA – oznacza linię rozgraniczającą tereny o różnym sposobie zagospodarowania, zabudowy i użytkowania (zbiorze ustaleń), wyznaczoną na liniach istniejących podziałów geodezyjnych lub poza nimi. Linie rozgraniczające wyznaczone poza liniami podziałów geodezyjnych zostały zwymiarowane w stosunku do linii istniejących podziałów;

3) LINIA ZABUDOWY ŚCIŚLE OKREŚLONA – oznacza linię wyznaczającą obowiązkowe usytuowanie zabudowy, z dopuszczeniem możliwości:

a/ miejscowego wysunięcia części budynku (ryzality, balkony, wykusze, itp.) przed wskazaną linię, przy zachowaniu następujących warunków:

- mogą być wysunięte tylko części budynku powyżej parteru,
- głębokość wysunięcia nie może przekroczyć 1,2 m,

- suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej długości,

b/ miejscowego cofnięcia części budynku za wskazaną linię, przy zachowaniu następujących warunków:

- głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 5% długości elewacji frontowej budynku,
- suma szerokości cofniętych elementów ściany nie może przekroczyć 60% jej długości;

4) LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA – oznacza linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę, z dopuszczeniem możliwości:

a/ miejscowego wysunięcia części budynku (ryzality, balkony, wykusze, itp.) przed wskazaną linię, przy zachowaniu następujących warunków:

- jeżeli linia zabudowy jest jednocześnie linią rozgraniczającą ulicy i placu, mogą być wysunięte tylko części budynku powyżej parteru,
- głębokość wysunięcia nie może przekroczyć 1,2 m,
- suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej długości,

b/ dowolnego cofnięcia budynku za wskazaną linię;

5) ELEWACJA BUDYNKU SZCZEGÓLNIE EKSPONOWANA W PRZESTRZENI MIEJSKIEJ – oznacza elewację, która stanowi wyraźną krawędź ulicy Solnej i zamknięcie perspektywy ulicy Młyńskiej i Al. K. Marcinkowskiego, widoczną w szerokim kontekście przestrzennym, wymagającą opracowania projektu budowlanego uwzględniającego ten kontekst przestrzenny i widoki z charakterystycznych miejsc;

6) OGRODZENIE AŻUROWE – oznacza ogrodzenie będące integralną częścią pierzei ulicznej, umożliwiające wgląd do wnętrza terenu, a jego utrzymanie lub budowa jest wymagana ze względu na znaczenie w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. Nowo budowane ogrodzenie musi być wykonane z elementów metalowych, kutych, na podmurówce wykończonej materiałami szlachetnymi, dzielone na przęsła, o łącznej wysokości 1,50 m - 1,80 m;

7) OGRODZENIE PEŁNE – oznacza ogrodzenie uniemożliwiające wgląd na teren, a jego utrzymanie lub budowa jest wymagana w celu wyraźnego oddzielenia funkcji i zapewnienia komfortu wewnątrz terenu. Nowo budowane ogrodzenie musi być dzielone na przęsła, o wysokości 1,50 m – 1,80 m, wykończone materiałami szlachetnymi;

8) OGRODZENIE PLACU – oznacza ogrodzenie ażurowe lub elementy małej architektury np. pergola, glorieta itp., będące integralną częścią placu, wymagane ze względu na znaczenie w kształtowaniu przestrzeni miejskiej, rozwiązane w nawiązaniu do ażurowego ogrodzenia na sąsiednich terenach CaA03/Zb1 i CaA06/Uc1 w linii rozgraniczającej ul. Solnej i kształtowane z uwzględnieniem widoku z Al. K. Marcinkowskiego;

9) PRZEGRODA DŹWIĘKOIZOLACYJNA – oznacza przegrodę z urządzonej, gęstej zieleni wzdłuż ulicy Solnej i częściowo wzdłuż ulicy Działowej, zapewniającą izolację akustyczną;

10) ZABUDOWA HISTORYCZNA – oznacza zabudowę, której architektura może ulec zmianie wyłącznie na podstawie wytycznych i akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków;

11) STREFA ZABUDOWY 4-KONDYGNACYJNEJ – oznacza strefę, w której w celu zachowania widoku na kościół OO. Karmelitów Bosych z Al. Marcinkowskiego, dla terenu CaA02/Ub1, ustala się wysokość zgodnie z ustaleniem 7.3;

12) PRZEJAZD – oznacza strefę, w której dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej przez teren CaA03/Zb1 do terenu CaA02/Ub1 dla pojazdów związanych z obsługą gospodarczą w określonych przez zarządcę drogi godzinach oraz w sytuacjach awaryjnych. W przypadku realizacji szerokość nawierzchni jezdnej nie może być węższa niż 4.5 m;

13) DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA – oznacza wyraźny i charakterystyczny, widoczny z wielu miejsc i w wielu perspektywach element architektury, którego utrzymanie jest wymagane ze względu na kształtowanie przestrzeni miejskiej;

14) DOMINANTA PRZESTRZENNA - oznacza obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów i którego budowa jest wymagana na osi Al. K. Marcinkowskiego, ze względu na rolę w kształtowaniu placu i zamknięciu Al. K. Marcinkowskiego;

15) AKCENT WYSOKOŚCIOWY – oznacza fragment budynku bądź narożnik zaakcentowany w formie wypiętrzonego wykusza bądź wieży, gdzie dopuszcza się dla terenu CaA02/Ub1 przekroczenie wysokości zgodnie z ustaleniem 7.11;

16) PODZIEMNA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA GAZU – oznacza istniejącą podziemną stację redukcyjno-pomiarową gazu;

17) DRZEWA – oznaczają pojedyncze drzewa, a także ich skupiska, które mają znaczenie w kształtowaniu przestrzeni miejskiej, w stosunku do których wymagane są: ochrona, utrzymanie lub wymiana czy zasadzenie nowych;

18) GRANICA OPRACOWANIA – oznacza linię wyznaczającą obszar określony w § 1 ust.2, dla czytelności rysunku symbol graficzny odsunięto o około 2.5 m od linii rozgraniczającej;

2. Zestawienie zbiorów ustaleń:

1) Dla identyfikatora zbioru ustaleń Ua1 obowiązującego na terenie oznaczonym identyfikatorem przeznaczenia terenu CaA01/Ua1

Numer ustalenia	**Treść ustaleń**
1	**Przeznaczenie terenów**
1.1	Ustala się przeznaczenie pod funkcje:
1.1.3	kościoła i klasztoru wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu;
2	**Szczegółowe ustalenia dotyczące funkcji terenów**

2.1	Ustala się następujące etapowanie realizacji planu:
2.1.1	W trakcie prac ziemnych prowadzonych głębiej niż 0.7 m.p.p.t, związanych z budową lub rozbudową obiektów budowlanych konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych.
2.2	Zabronione jest sytuowanie lub budowa:
2.2.1	wszelkich obiektów o funkcjach produkcyjnych, obiektów budowlanych i urządzeń o funkcjach, które powodują przekraczanie dopuszczalnych poziomów uciążliwości dla środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, oraz obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny;
2.2.5	reklam;
2.2.11	elementów sieci energetycznych w formie urządzeń napowietrznych;
2.2.12	naziemnych i napowietrznych sieci ciepłowniczych;
2.2.15	budynków, gdy nie są zapewnione: dostawa wody i odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
2.2.17	urządzeń wytwarzających źródła ciepła dla ogrzewania budynków, przygotowywania ciepłej wody itp., które spowodują wzrost zanieczyszczenia powietrza w rejonie lokalizacji powyżej dopuszczalnych norm;
2.2.18	elementów sieci uzbrojenia technicznego, które zagrażają istniejącym drzewom;
2.2.20	dachów jednospadowych;
2.2.22	anten telefonii komórkowej;
2.3	Dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej.
3	**Podział, kształt i powierzchnia działek**
3.1	Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.
4	**Usytuowanie zabudowy w stosunku do ulic**
4.1	Zabudowę należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.
6	**Wskaźniki intensywności zabudowy**
6.1	Nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki ustalono w wielkości:
6.1.4	istniejącej w chwili uchwalenia planu, z dodatkowym dopuszczeniem realizacji obiektu w miejscu dawnej furty klasztornej od strony ul. Działowej, zgodnie z rysunkiem planu.
7	**Parametry obiektów budowlanych**
7.2	Obowiązującą wysokość zabudowy ustalono w wielkości:
7.2.2	max. 10.5 m. do kalenicy, w tym obowiązkowo 3 kondygnacje naziemne;
7.4	Ustalenia zawarte w pkt 7.2 nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
8	**Wygląd zewnętrzny obiektów budowlanych**
8.1	Rozwiązania architektoniczne projektowanych obiektów, również w przypadku rozbudowy lub przebudowy fragmentu obiektu, należy podporządkować celowi uzyskania kompozycyjnie spójnego rozwiązania architektonicznego i urbanistycznego.
8.3	Wymaga się uwzględnienia w zagospodarowaniu działki historycznej zabudowy.
8.4	Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów.
8.5	Zabrania się stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów: drewnianych, z blachy czy z PCV. Dopuszcza się wykorzystanie ww materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych lub rynien.
8.6	Zabrania się montowania na elewacji skrzynek na rolety okienne, widocznych

	urządzeń klimatyzacyjnych, anten TV i TV SAT.
8.7	W zakresie kolorystki należy stosować kolory jasne - pastelowe.
8.8	Wymaga się stosowania dachów stromych.
8.9	Wysokość dachu stromego, tj. odległość od gzymsu dachowego do kalenicy nie może być większa niż 7.0 m
8.11	Ustalenia zawarte w pkt 8.7 i 8.9 nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
9	**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**
9.1	Ustala się wymagany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości:
9.1.2	40%;
9.4	Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.
9.6	Ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z planem gospodarki odpadami miasta Poznania.
10	**Obsługa komunikacyjna i parkowanie samochodów**
10.1	W zakresie warunków dostępności komunikacyjnej dla samochodów ustala się:
10.1.1	dostęp z ulicy przylegającej i położonej poza granicami planu - odpowiednio ul. Św. Wojciech;
10.6	Program parkingowy związany z funkcją klasztoru należy realizować w granicach działki nr 11/15, ark. 08, obręb Poznań.
11	**Uzbrojenie techniczne**
11.2	Na wskazanym terenie obowiązuje zakaz wprowadzania nowych magistralnych sieci uzbrojenia technicznego. Możliwe jest doprowadzenie przyłączy do istniejących i projektowanych budynków i obiektów - zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci, przełożenie i modernizacja uzbrojenia istniejącego w chwili uchwalenia planu, w celu zachowania jego ciągłości.
11.3	W zagospodarowaniu terenu wymaga się uwzględnienia wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury.
11.4	Na wskazanym terenie istniejąca magistralna sieć cieplna jest trwałym elementem zagospodarowania, wszelkie kolizje wynikające z planowanego zagospodarowania należy usunąć w porozumieniu z gestorem sieci.
12	**Wymagania formalne**
12.1	Należy zachować i bezwzględnie chronić wszystkie obiekty objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków, znajdujące się na danym terenie.
12.2	Teren znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego śródmieścia Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dn. 14.03.1980 r.
13	**Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
13.2	Ustala się 0% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2) Dla identyfikatora zbioru ustaleń Ub1 obowiązującego na terenie oznaczonym identyfikatorem przeznaczenia terenu CaA02/Ub1

Numer ustalenia	**Treść ustaleń**
1	**Przeznaczenie terenów**
1.1	Ustala się przeznaczenie pod funkcje:

1.1.1	usług wraz z niezbędną infrastrukturą, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu;
2	**Szczegółowe ustalenia dotyczące funkcji terenów**
2.1	Ustala się następujące etapowanie realizacji planu:
2.1.2	Wymaga się przeprowadzenia pełnych, wyprzedzających badań archeologicznych.
2.1.3	Zabudowa zgodna z ustaleniami niniejszego planu jest możliwa po zrealizowaniu przewidzianej planem ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem CaA04/Kb1, obsługującej wskazany teren, wraz z uzbrojeniem.
2.2	Zabronione jest sytuowanie lub budowa:
2.2.1	wszelkich obiektów o funkcjach produkcyjnych, obiektów budowlanych i urządzeń o funkcjach, które powodują przekraczanie dopuszczalnych poziomów uciążliwości dla środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, oraz obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny;
2.2.3	szyldów w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego, np. obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połacie dachowe;
2.2.4	reklam, z wyjątkiem reklam umieszczonych na elewacjach budynków, a łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 20% powierzchni jednej elewacji, przy czym sposób ich sytuowania nie może zmieniać lub przesłaniać istotnych elementów i detali wystroju architektonicznego, np. obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, połaci dachowych;
2.2.11	elementów sieci energetycznych w formie urządzeń napowietrznych;
2.2.12	naziemnych i napowietrznych sieci ciepłowniczych;
2.2.14	magazynów i składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego;
2.2.15	budynków, gdy nie są zapewnione: dostawa wody i odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
2.2.16	stacji transformatorowych, kotłowni, koncentratorów telefonicznych i innych urządzeń technicznych w formie wolno stojących obiektów budowlanych we frontowej części działki;
2.2.17	urządzeń wytwarzających źródła ciepła dla ogrzewania budynków, przygotowywania ciepłej wody itp., które spowodują wzrost zanieczyszczenia powietrza w rejonie lokalizacji powyżej dopuszczalnych norm;
2.2.18	elementów sieci uzbrojenia technicznego, które zagrażają istniejącym drzewom;
2.2.20	dachów jednospadowych;
2.2.22	anten telefonii komórkowej;
2.3	Dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej.
3	**Podział, kształt i powierzchnia działek**
3.2	Możliwy jest podział terenu. Wszelkie nowo wydzielone działki muszą mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub na zasadzie służebności przejazdu. Wszelkie nowo wydzielone działki, z wyjątkiem działek pod obiekty miejskiej infrastruktury technicznej, nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 i szerokości frontu mniejszej niż 30 m. Każda nowo wydzielona działka musi spełniać ustalenia przewidziane dla terenu CaA02/Ub1.
4	**Usytuowanie zabudowy w stosunku do ulic**
4.1	Zabudowę należy sytuować zgodnie z ustaleniami dotyczącymi linii zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.
6	**Wskaźniki intensywności zabudowy**
6.1	Nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki ustalono w wielkości:

6.1.3	75%
7	**Parametry obiektów budowlanych**
7.2	Obowiązującą wysokość zabudowy ustalono w wielkości:
7.2.4	max. 19.0 m. do kalenicy, w tym obowiązkowo 5 kondygnacji naziemnych, z wyjątkiem strefy określonej w pkt 7.3 i akcentu określonego w pkt 7.11;
7.3	Dla części terenu CaA02/Ub1 oznaczonej na rysunku planu jako strefa zabudowy 4-kondygnacyjnej ustala się wysokość max. 16.0 m. do kalenicy, w tym obowiązkowo 4 kondygnacje naziemne.
7.11	Dla 2-2,5% terenu CaA02/Ub1dopuszcza się miejscowe przekroczenie wysokości w postaci akcentu wysokościowego, o wysokości do max. 21.5 m. do kalenicy, w tym obowiązkowo 6 kondygnacji naziemnych, zgodnie z rysunkiem planu.
8	**Wygląd zewnętrzny obiektów budowlanych**
8.2	Ustala się obowiązek realizacji wszystkich elementów zagospodarowania terenu według projektu budowlanego określającego ich wygląd oraz relacje przestrzenne i estetyczne w skali urbanistycznej i architektonicznej, w odniesieniu do klasztoru i kościoła OO. Karmelitów Bosych oraz Al. K. Marcinkowskiego.
8.4	Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do pogorszenia stanu środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów.
8.5	Zabrania się stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów: drewnianych, z blachy czy z PCV. Dopuszcza się wykorzystanie ww materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych lub rynien.
8.6	Zabrania się montowania na elewacji skrzynek na rolety okienne, widocznych urządzeń klimatyzacyjnych, anten TV i TV SAT.
8.8	Wymaga się stosowania dachów stromych.
8.9	Wysokość dachu stromego, tj. odległość od gzymsu dachowego do kalenicy, nie może być większa niż 7.0 m.
9	**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**
9.3	Wymaga się przeznaczenia pod zieleń terenu położonego między zabudową a liniami rozgraniczającymi tereny ulic, placów czy skwerów, z dopuszczeniem obiektów małej architektury oraz elementów komunikacyjnych związanych z obsługą terenu CaA02/Ub1.
9.4	Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.
9.6	Ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z planem gospodarki odpadami miasta Poznania.
10	**Obsługa komunikacyjna i parkowanie samochodów**
10.1	W zakresie warunków dostępności komunikacyjnej dla samochodów ustala się:
10.1.4	dostęp z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem CaA04/Kb1 oraz dodatkowo od ul. Działowej, zgodnie z symboliką rysunku planu.
10.2	Na wskazanym terenie w zależności od programu funkcjonalnego należy zapewnić następującą liczbę miejsc parkingowych:
10.2.1	dla biur 11-24 (minimalne-zalecane) miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
10.2.2	dla obiektów handlowych 7 - 20 (minimalne - zalecane) miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
10.2.3	dla obiektów gastronomicznych 12-20 (minimalne - zalecane) miejsc

	parkingowych na 100 miejsc;
10.2.4	dla kin, teatrów 12-23 (minimalne - zalecane) miejsc parkingowych na 100 miejsc;
10.2.5	dla miejsc zgromadzeń 6-12 (minimalne - zalecane) miejsc parkingowych na 100 miejsc;
10.2.6	dla hoteli 20-30 (minimalne - zalecane) miejsc parkingowych na 100 łóżek;
10.3	Przewiduje się następujące ograniczenia w ruchu pojazdów - dostęp tylko: pojazdów samochodowych o ładowności nie większej niż 3,5 t., oraz autokarów, pojazdów alarmowych w akcji, a także pojazdów dostawczych i pojazdów porządkowych w określonych przez zarządcę drogi dniach i godzinach.
10.5	Dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie 20% miejsc parkingowych wymaganych w pkt 10.2 dla terenu CaA02/Ub1 na powierzchni terenu, pozostałe miejsca należy przewidzieć w kubaturze budynku lub pod ziemią.
11	**Uzbrojenie techniczne**
11.2	Na wskazanym terenie obowiązuje zakaz wprowadzania nowych magistralnych sieci uzbrojenia technicznego. Możliwe jest doprowadzenie przyłączy do istniejących i projektowanych budynków i obiektów - zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci, przełożenie i modernizacja uzbrojenia istniejącego w chwili uchwalenia planu, w celu zachowania jego ciągłości.
11.3	W zagospodarowaniu terenu wymaga się uwzględnienia wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury.
12	**Wymagania formalne**
12.2	Teren znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego śródmieścia Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dn. 14.03.1980 r.
13	**Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
13.1	Ustala się 30% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3) Dla identyfikatora zbioru ustaleń Zb1 obowiązującego na terenie oznaczonym identyfikatorem przeznaczenia terenu CaA03/Zb1

Numer ustalenia	**Treść ustaleń**
1	**Przeznaczenie terenów**
1.2	Ustala się przeznaczenie pod gminną zieleń urządzoną:
1.2.2	z funkcją ogrodu jordanowskiego oraz budynkami użyteczności publicznej związanymi z działalnością ogrodu jordanowskiego, wraz z niezbędną infrastrukturą, z możliwością: utrzymania istniejących obiektów obronnych, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu.
2	**Szczegółowe ustalenia dotyczące funkcji terenów**
2.1	Ustala się następujące etapowanie realizacji planu:
2.1.1	W trakcie prac ziemnych prowadzonych głębiej niż 0.7 m p.p.t, związanych z budową lub rozbudową obiektów budowlanych konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych.
2.2	Zabronione jest sytuowanie, budowa i rozbudowa:
2.2.2	obiektów budowlanych i urządzeń o funkcjach, które powodują przekraczanie dopuszczalnych poziomów uciążliwości dla środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, oraz obiektów budowlanych i urządzeń które wpływają negatywnie na ład przestrzenny;

2.2.5	reklam;
2.2.11	elementów sieci energetycznych w formie urządzeń napowietrznych;
2.2.12	naziemnych i napowietrznych sieci ciepłowniczych;
2.2.15	budynków, gdy nie są zapewnione: dostawa wody i odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
2.2.17	urządzeń wytwarzających źródła ciepła dla ogrzewania budynków, przygotowywania ciepłej wody itp., które spowodują wzrost zanieczyszczenia powietrza w rejonie lokalizacji powyżej dopuszczalnych norm;
2.2.18	elementów sieci uzbrojenia technicznego, które zagrażają istniejącym drzewom;
2.2.20	dachów jednospadowych;
2.2.21	stacji transformatorowych, kotłowni, koncentratorów telefonicznych i innych urządzeń technicznych w formie wolno stojących obiektów budowlanych, między liniami rozgraniczającymi a linią zabudowy;
2.2.22	anten telefonii komórkowej;
2.3	Dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej.
3	**Podział, kształt i powierzchnia działek**
3.3	Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości, z wyjątkiem możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej do terenu oznaczonego symbolem CaA02/Ub1, zgodnie z rysunkiem planu.
4	**Usytuowanie zabudowy w stosunku do ulic**
4.1	Zabudowę należy sytuować zgodnie z ustaleniami dotyczącymi linii zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.
6	**Wskaźniki intensywności zabudowy**
6.1	Nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki ustalono w wielkości:
6.1.1	3%.
7	**Parametry obiektów budowlanych**
7.2	Obowiązującą wysokość zabudowy ustalono w wielkości:
7.2.1	max. 6.0 m. do kalenicy, w tym obowiązkowo 2 kondygnacje naziemne.
8	**Wygląd zewnętrzny obiektów budowlanych**
8.1	Rozwiązania architektoniczne projektowanych obiektów, również w przypadku rozbudowy lub przebudowy fragmentu obiektu, należy podporządkować celowi uzyskania kompozycyjnie spójnego rozwiązania architektonicznego i urbanistycznego.
8.4	Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów.
8.5	Zabrania się stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów: drewnianych, z blachy czy z PCV. Dopuszcza się wykorzystanie ww materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych lub rynien.
8.6	Zabrania się montowania na elewacji skrzynek na rolety okienne, widocznych urządzeń klimatyzacyjnych, anten TV i TV SAT.
8.8	Wymaga się stosowania dachów stromych.
8.10	Wysokość dachu stromego, tj. odległość od gzymsu dachowego do kalenicy, nie może być większa niż 3.0 m.
9	**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.**
9.1	Ustala się wymagany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości:
9.1.3	50%;

9.4	Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.
9.5	Ustala się konieczność utworzenia dźwiękoizolacyjnej przegrody z urządzonej, gęstej zieleni wzdłuż ulicy Solnej i Działowej – zgodnie z rysunkiem planu.
9.6	Ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z planem gospodarki odpadami miasta Poznania.
10	**Obsługa komunikacyjna i parkowanie samochodów**
10.1	W zakresie warunków dostępności komunikacyjnej dla samochodów ustala się:
10.1.2	dostęp z ulicy przylegającej, położonej poza granicami planu - ul. Działowej. Wjazd na działkę narożną należy maksymalnie odsunąć od skrzyżowania.
10.2	Na wskazanym terenie w zależności od programu funkcjonalnego należy zapewnić następującą liczbę miejsc parkingowych:
10.2.3	dla obiektów gastronomicznych 12-20 (minimalne - zalecane) miejsc parkingowych na 100 miejsc;
10.2.5	dla miejsc zgromadzeń 6-12 (minimalne - zalecane) miejsc parkingowych na 100 miejsc;
10.4	Dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych wymaganych w pkt 10.2 na terenie CaA04/Kb1.
11	**Uzbrojenie techniczne**
11.2	Na wskazanym terenie obowiązuje zakaz wprowadzania nowych magistralnych sieci uzbrojenia technicznego. Możliwe jest doprowadzenie przyłączy do istniejących i projektowanych budynków i obiektów - zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci, przełożenie i modernizacja uzbrojenia istniejącego w chwili uchwalenia planu, w celu zachowania jego ciągłości.
11.3	W zagospodarowaniu terenu wymaga się uwzględnienia wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury.
11.4	Na wskazanym terenie istniejąca magistralna sieć cieplna jest trwałym elementem zagospodarowania, wszelkie kolizje wynikające z planowanego zagospodarowania należy usunąć w porozumieniu z gestorem sieci.
11.6	Na wskazanym terenie należy utrzymać istniejące gazociągi. W razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przełożenie sieci w uzgodnieniu z gestorem sieci.
12	**Wymagania formalne**
12.2	Teren znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego śródmieścia Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dn. 14.03.1980 r.
13	**Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
13.2	Ustala się 0% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4) Dla identyfikatora zbioru ustaleń Kb1 obowiązującego na terenie oznaczonym identyfikatorem przeznaczenia terenu CaA04/Kb1

Numer ustalenia	**Treść ustaleń**
1	**Przeznaczenie terenów**
1.3	Ustala się przeznaczenie pod elementy systemu komunikacji miejskiej, w tym

	urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, niezbędne dla funkcjonowania ulicy publicznej, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu. Dla wskazanego terenu ustala się klasę ulicy dojazdowej.
1.5	Przewiduje się lokalizacje lokalnych celów publicznych.
2	**Szczegółowe ustalenia dotyczące funkcji terenów**
2.1	Ustala się następujące etapowanie realizacji planu:
2.1.1	W trakcie prac ziemnych prowadzonych głębiej niż 0.7 m p.p.t, związanych z budową lub rozbudową obiektów budowlanych, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych.
2.2	Zabronione jest sytuowanie, budowa i rozbudowa:
2.2.6	reklam,
2.2.8	budynków;
2.2.11	elementów sieci energetycznych w formie urządzeń napowietrznych;
2.2.12	naziemnych i napowietrznych sieci ciepłowniczych;
2.3	Dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej i znaków drogowych.
3	**Podział, kształt i powierzchnia działek**
3.1	Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.
7	**Parametry obiektów budowlanych**
7.1	Od strony zabudowy należy wydzielić jednostronny chodnik o szerokości min. 2.0 m, oddzielony od jezdni poprzez zachowanie różnicy poziomów nawierzchni. Drzewa, znaki drogowe, słupy latarni, wystające części budynków, parkingi, i inne elementy ograniczające swobodę ruchu pieszego nie mogą dzielić chodnika ani być zaliczane do wymaganej szerokości chodnika.
7.6	W przekroju ulicy należy wydzielić co najmniej jeden pas ruchu. Minimalną szerokość jezdni ustala się na 4.50 m.
7.7	Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających ustala się od 10.0 do 13.0 m.
7.8	W przekroju ulicy dopuszcza się wydzielenie i organizowanie przyulicznych miejsc postojowych związanych z obsługą terenów CaA06/Uc1 i CaA03/Zb1, pod warunkiem, że nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu.
7.9	W strefach skrzyżowań z ulicą Solną, nie objętą planem, ustala się parametry zapewniające płynne powiązanie wszystkich elementów systemu komunikacji według uzgodnień z zarządcą ulicy.
7.10	Przesunięciu może ulec tylko linia rozgraniczająca na styku terenów CaA05/Za1 i CaA04/Kb1 w zakresie dopuszczonym ustaleniami planu dla terenu CaA05/Za1.
8	**Wygląd zewnętrzny obiektów budowlanych**
8.1	Rozwiązania architektoniczne projektowanych obiektów, również w przypadku rozbudowy lub przebudowy fragmentu obiektu należy podporządkować celowi uzyskania kompozycyjnie spójnego rozwiązania architektonicznego i urbanistycznego.
8.15	Ze względów akustycznych należy zastosować nawierzchnię z asfaltu porowatego.
9	**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.**
9.4	Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.
10	**Obsługa komunikacyjna i parkowanie samochodów**
10.3	Przewiduje się następujące ograniczenia w ruchu pojazdów - dostęp tylko: pojazdów samochodowych o ładowności nie większej niż 3,5 t., oraz autokarów,

	pojazdów alarmowych w akcji, pojazdów dostawczych i pojazdów porządkowych w określonych przez zarządcę drogi dniach i godzinach.
11	**Uzbrojenie techniczne**
11.1	Przewiduje się wyposażenie wskazanego odcinka ulicy w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazociągową, elektroenergetyczną, telefoniczną i oświetlenia. Podłączenie do istniejących sieci nastąpi na warunkach wydanych przez gestorów sieci.
11.3	W zagospodarowaniu terenu wymaga się uwzględnienia wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury.
11.5	Na wskazanym terenie należy utrzymać istniejące gazociągi.
12	**Wymagania formalne**
12.2	Teren znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego śródmieścia Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dn. 14.03.1980 r..
13	**Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
13.2	Ustala się 0% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5) Dla identyfikatora zbioru ustaleń Za1 obowiązującego na terenie oznaczonym identyfikatorem przeznaczenia terenu CaA05/Za1

Numer ustalenia	**Treść ustaleń**
1	**Przeznaczenie terenów**
1.2	Ustala się przeznaczenie pod gminną zieleń urządzoną:
1.2.1	z funkcją skweru miejskiego, z dopuszczeniem lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, oświetlenia oraz koniecznością utrzymania podziemnych elementów infrastruktury technicznej, w tym podziemnej stacji redukcyjno - pomiarowej gazu, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu;
2	**Szczegółowe ustalenia dotyczące funkcji terenów**
2.1	Ustala się następujące etapowanie realizacji planu:
2.1.1	W trakcie prac ziemnych prowadzonych głębiej niż 0.7 m p.p.t, związanych z budową lub rozbudową obiektów budowlanych konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych.
2.2	Zabronione jest sytuowanie, budowa i rozbudowa:
2.2.5	reklam;
2.2.7	nawierzchni uniemożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem ciągów spacerowych;
2.2.8	budynków;
2.2.9	ogrodzeń;
2.2.13	elementów sieci infrastruktury w formie urządzeń napowietrznych i naziemnych, z wyjątkiem istniejącej stacji pomiarowo – redukcyjnej gazu;
2.2.18	elementów sieci uzbrojenia technicznego, które zagrażają istniejącym drzewom;
2.2.19	miejsc parkingowych;
2.3	Dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej.
3	**Podział, kształt i powierzchnia działek**
3.1	Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.

7	**Parametry obiektów budowlanych**
7.10	Przesunięciu może ulec tylko linia rozgraniczająca na styku terenów CaA05/Za1 i CaA04/Kb1 w zakresie dopuszczonym ustaleniami planu dla terenu CaA04/Kb1.
9	**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**
9.1	Ustala się wymagany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości:
9.1.4	80%.
9.4	Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.
10	**Obsługa komunikacyjna i parkowanie samochodów**
10.1	W zakresie warunków dostępności komunikacyjnej dla samochodów ustala się:
10.1.3	dostęp z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem CaA04/Kb 1.
11	**Uzbrojenie techniczne**
11.3	W zagospodarowaniu terenu wymaga się uwzględnienia wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury.
11.7	Na wskazanym terenie należy utrzymać istniejącą podziemną stację redukcyjno – pomiarową gazu wraz z gazociągami.
12	**Wymagania formalne**
12.2	Teren znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego śródmieścia Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dn. 14.03.1980 r.
13	**Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
13.2	Ustala się 0% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6) Dla identyfikatora zbioru ustaleń Uc1 obowiązującego na terenie oznaczonym identyfikatorem przeznaczenia terenu CaA06/Uc1

Numer ustalenia	**Treść ustaleń**
1	**Przeznaczenie terenów**
1.1	Ustala się przeznaczenie pod funkcje:
1.1.2	kultury, nauki i szkolnictwa wyższego, administracji publicznej, organizacji wyższej użyteczności oraz innych budynków użyteczności publicznej, wraz z infrastrukturą techniczną, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu.
2	**Szczegółowe ustalenia dotyczące funkcji terenów**
2.1	Ustala się następujące etapowanie realizacji planu:
2.1.1	W trakcie prac ziemnych prowadzonych głębiej niż 0.7 m p.p.t, związanych z budową lub rozbudową obiektów budowlanych, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych.
2.1.3	Zabudowa zgodna z ustaleniami niniejszego planu jest możliwa po zrealizowaniu przewidzianej planem ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem CaA04/Kb1, obsługującej wskazany teren wraz z uzbrojeniem.
2.2	Zabronione jest sytuowanie lub budowa:
2.2.2	obiektów budowlanych i urządzeń o funkcjach, które powodują przekraczanie dopuszczalnych poziomów uciążliwości dla środowiska określonych w

	obowiązujących przepisach odrębnych, oraz obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny;
2.2.3	szyldów w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego, np. obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połacie dachowe;
2.2.4	reklam, z wyjątkiem reklam umieszczonych na elewacjach budynków, a łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 20% powierzchni jednej elewacji, przy czym sposób ich sytuowania nie może zmieniać lub przesłaniać istotnych elementów i detali wystroju architektonicznego, np. obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, połaci dachowych;
2.2.11	elementów sieci energetycznych w formie urządzeń napowietrznych;
2.2.12	naziemnych i napowietrznych sieci ciepłowniczych;
2.2.15	budynków, gdy nie są zapewnione: dostawa wody i odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej;
2.2.16	stacji transformatorowych, kotłowni, koncentratorów telefonicznych i innych urządzeń technicznych w formie wolno stojących obiektów budowlanych we frontowej części działki budowlanej;
2.2.17	urządzeń wytwarzających źródła ciepła dla ogrzewania budynków, przygotowywania ciepłej wody itp., które spowodują wzrost zanieczyszczenia powietrza w rejonie lokalizacji powyżej dopuszczalnych norm;
2.2.18	elementów sieci uzbrojenia technicznego, które zagrażają istniejącym drzewom;
2.2.20	dachów jednospadowych;
2.2.22	anten telefonii komórkowej;
2.3	Dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej.
3	**Podział, kształt i powierzchnia działek**
3.4	Dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Każda nowo wydzielona działka musi spełniać ustalenia przewidziane dla terenu CaA06/Uc1
4	**Usytuowanie zabudowy w stosunku do ulic**
4.1	Zabudowę należy sytuować zgodnie z ustaleniami dotyczącymi linii zabudowy indywidualnie wyznaczonymi na rysunku planu.
6	**Wskaźniki intensywności zabudowy**
6.1	Nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki ustalono w wielkości:
6.1.2	50%
7	**Parametry obiektów budowlanych**
7.2	Obowiązującą wysokość zabudowy ustalono w wielkości:
7.2.3	max.16.0 m. do kalenicy, w tym obowiązkowo 4 kondygnacje naziemne;
7.4	Ustalenia zawarte w pkt 7.2 nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
8	**Wygląd zewnętrzny obiektów budowlanych**
8.2	Ustala się obowiązek realizacji wszystkich elementów zagospodarowania terenu według projektu budowlanego określającego ich wygląd oraz relacje przestrzenne i estetyczne w skali urbanistycznej i architektonicznej, w odniesieniu do klasztoru i kościoła OO. Karmelitów Bosych oraz Al. K. Marcinkowskiego.
8.3	Wymaga się uwzględnienia w zagospodarowaniu działki historycznej zabudowy.
8.4	Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów.
8.5	Zabrania się stosowania na elewacji jako okładziny budynku materiałów:

	drewnianych, z blachy czy z PCV. Dopuszcza się wykorzystanie ww materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych lub rynien.
8.6	Zabrania się montowania na elewacji skrzynek na rolety okienne, widocznych urządzeń klimatyzacyjnych, anten TV i TV SAT.
8.8	Wymaga się stosowania dachów stromych.
8.9	Wysokość dachu stromego, tj. odległość od gzymsu dachowego do kalenicy, nie może być większa niż 7.0 m.
8.16	Ustalenie zawarte w pkt 8.9 nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
9	**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**
9.1	Ustala się wymagany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości:
9.1.1	20%
9.2	Wymaga się przeznaczenia pod zieleń terenów położonych między zabudową a linią rozgraniczającą tereny ulic, placów czy skwerów, z dopuszczeniem tylko dojść i dojazdów w głąb działki oraz obiektów małej architektury.
9.4	Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.
9.6	Ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z planem gospodarki odpadami miasta Poznania.
10	**Obsługa komunikacyjna i parkowanie samochodów**
10.1	W zakresie warunków dostępności komunikacyjnej dla samochodów ustala się:
10.1.3	dostęp z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem CaA04/Kb 1
10.2	Na wskazanym terenie w zależności od programu funkcjonalnego należy zapewnić następującą liczbę miejsc parkingowych:
10.2.1	dla biur 11-24 (minimalne-zalecane) miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
10.2.2	dla obiektów handlowych 7-20 (minimalne – zalecane) miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
10.2.3	dla obiektów gastronomicznych 12–20 (minimalne – zalecane)miejsc parkingowych na 100 miejsc;
10.2.4	dla kin, teatrów 12-23 (minimalne – zalecane) miejsc parkingowych na 100 miejsc;
10.2.5	dla miejsc zgromadzeń 6-12 (minimalne - zalecane) miejsc parkingowych na 100 miejsc;
10.2.6	dla hoteli 20-30 (minimalne – zalecane) miejsc parkingowych na 100 łóżek.
10.3	Przewiduje się następujące ograniczenia w ruchu pojazdów - dostęp tylko: pojazdów samochodowych o ładowności nie większej niż 3,5 t, autokarów, pojazdów dostawczych w określonych godzinach, pojazdów porządkowych w określonych dniach i godzinach, pojazdów alarmowych w akcji.
10.4	Dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych wymaganych w pkt 10.2 na terenie CaA04/Kb1.
11	**Uzbrojenie techniczne**
11.2	Na wskazanym terenie obowiązuje zakaz wprowadzania nowych magistralnych sieci uzbrojenia technicznego. Możliwe jest doprowadzenie przyłączy do istniejących i projektowanych budynków i obiektów - zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci, przełożenie i modernizacja uzbrojenia istniejącego w chwili uchwalenia planu, w celu zachowania jego ciągłości.
11.3	W zagospodarowaniu terenu wymaga się uwzględnienia wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury.

11.6	Na wskazanym terenie należy utrzymać istniejące gazociągi. W razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przełożenie sieci w uzgodnieniu z gestorem sieci.
12	**Wymagania formalne**
12.1	Należy zachować i bezwzględnie chronić wszystkie obiekty objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków, znajdujące się na danym terenie.
12.2	Teren znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego śródmieścia Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dn. 14.03.1980 r..
13	**Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
13.2	Ustala się 0% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7) Dla identyfikatora zbioru ustaleń Ka1 obowiązującego na terenie oznaczonym identyfikatorem przeznaczenia terenu CaA07/Ka1

Numer ustalenia	**Treść ustaleń**
1	**Przeznaczenie terenów**
1.4	Ustala się przeznaczenie pod elementy systemu komunikacji miejskiej, niezbędne dla funkcjonowania gminnego placu ruchu pieszego, z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury, oświetlenia i zieleni, z ograniczeniami wynikającymi z pozostałych ustaleń planu.
2	**Szczegółowe ustalenia dotyczące funkcji terenów**
2.1	Ustala się następujące przepisy dotyczące etapowania realizacji planu:
2.1.1	W trakcie prac ziemnych prowadzonych głębiej niż 0.7 m p.p.t, związanych z budową lub rozbudową obiektów budowlanych konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych.
2.2	Zabronione jest sytuowanie, budowa i rozbudowa:
2.2.5	reklam;
2.2.8	budynków;
2.2.10	elementów sieci infrastruktury w formie urządzeń napowietrznych i naziemnych.
2.3	Dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej.
3	**Podział, kształt i powierzchnia działek**
3.1	Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.
8	**Wygląd zewnętrzny obiektów budowlanych**
8.2	Ustala się obowiązek realizacji wszystkich elementów zagospodarowania terenu według projektu architektoniczno - budowlanego określającego ich wygląd oraz relacje przestrzenne i estetyczne w skali urbanistycznej i architektonicznej, w odniesieniu do klasztoru i kościoła OO. Karmelitów Bosych oraz Al. K. Marcinkowskiego.
8.12	Nawierzchnię placu, elementy małej architektury i oświetlenia oraz urządzenie zieleni należy kształtować w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne.
8.13	Ustala się obowiązek lokalizacji na osi Al. K. Marcinkowskiego dominanty przestrzennej, zgodnie z rysunkiem planu.
8.14	Nawierzchnię placu należy wykonać z materiałów naturalnych, w formie płyt lub kostki.
9.	**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**

9.4	Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usuwanie na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.
11	**Uzbrojenie techniczne**
11.3	W zagospodarowaniu terenu wymaga się uwzględnienia wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury.
12	**Wymagania formalne**
12.2	Teren znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno – architektonicznego śródmieścia Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A231 decyzją z dn. 14.03.1980 r.
13	**Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
13.2	Ustala się 0% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 6

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

Przewodniczący

Rady Miasta Poznania

/-/Grzegorz Ganowicz

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXXIX/1000/IV/2006
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 7 marca 2006 roku

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Poznania Centrum 1 - fragment”.**

Projekt planu jest sporządzany wg ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Poznania – Centrum 1” wywołane zostało uchwałą **N**r XLIII/276/II/96 z dnia 19 czerwca 1996 r. i uchwałą Nr XLVI/296/II/96 z dnia 17 września 1996 r. o przystąpieniu do sporządzenia mpzp Śródmieście Poznania oraz uchwałą Nr LXXI/830/III/2001 z dnia 16 października 2001 r. o opracowywaniu i uchwalaniu mpzp odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru.

Po ogłoszeniu w prasie dnia 3 października 1996 r. komunikatu o przystąpieniu do sporządzania planu, oraz wywieszeniu obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta, w którym określono formę, miejsce i termin składania wniosków, wystąpiono do instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, oraz do jednostek organizacyjnych i wydziałów Urzędu Miasta Poznania.

Wnioski były zbierane do 29 listopada 1996 r.

Do projektu planu złożono 18 wniosków.

Zarząd Miasta Poznania zbadał spójność rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną miasta, określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XXII/276/III/99 z dnia 23 listopada 1999 r.

Projekt planu wraz z „Prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Poznania – Centrum 1 na środowisko

przyrodnicze" podlegał kolejno: opiniowaniu w terminie od 27 września do 17 października 2000 r. oraz uzgadnianiu w terminie od 18 października do 7 listopada 2000 r.

Nie uzyskano uzgodnienia z Rejonowym Zarządem Infrastruktury o przebiegu przejścia pieszego i placu zlokalizowanego częściowo na terenie wojskowym.

Projekt mpzp „Śródmieście Poznania – Centrum 1" był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2001 do 12 kwietnia 2001 r.

Wpłynęły zarzuty: Akademii Sztuk Pięknych i Rejonowego Zarządu Infrastruktury.

Proponowane w projekcie planu rozwiązania, które mogły spowodować uszczuplenie powierzchni Ogrodu Jordanowskiego, wywołały szeroki sprzeciw społeczny.

Wpłynęło 328 formalnych protestów mieszkańców oraz ponad 800 protestów mieszkańców bez podanego adresu, które nie zostały uznane jako formalne.

W sprawie rozwiązań przyjętych w projekcie planu wpłynęły także protesty Stowarzyszenia Architektów Polskich, Akademii Sztuk Pięknych, Towarzystwa Przyjaciół Dzieci – Oddział Stare Miasto, Rady Osiedla Śródmieście i Komisji Oświaty i Wychowania Rady Miasta Poznania.

Projekt planu uzyskał też negatywną opinię Miejskiego Zespołu Urbanistyczno - Architektonicznego.

Protesty i zarzuty, które wpłynęły po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zostały rozpatrzone przez Zarząd Miasta Poznania.

W dniu 24 maja 2001 r. na swoim posiedzeniu Zarząd Miasta odrzucił zarzut ASP i częściowo uwzględnił protest dotyczący Ogródka Jordanowskiego (pierwotnie w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu pomniejszano o blisko 30% powierzchnię ogródka, po częściowym uwzględnieniu protestu powierzchnia ogródka zmniejszyłaby się o ok. 16%) .

Na posiedzeniu 28 czerwca 2001 r. Zarząd Miasta przyjął projekty uchwał w sprawie rozpatrzenia protestów i zarzutów wniesionych do projektu planu i skierował projekty do zaopiniowania przez Komisję Polityki Przestrzennej, Komisję Samorządową, Komisję Kultury i Nauki oraz Komisję Oświaty.

Zarząd Miasta 9 sierpnia 2001 r. dodatkowo rozpatrzył jeszcze protest SARP-u, który wpłynął z opóźnieniem.

21 sierpnia 2001 r. Zarząd Miasta przyjął projekty uchwały w prawie rozpatrzenia protestów i zarzutów zgłoszonych do projektu planu.

Ze względu na znaczny sprzeciw społeczny dotyczący rozwiązań przyjętych w projekcie planu oraz nowe uwarunkowania, które spowodowały, że niektóre ustalenia projektu planu straciły aktualność, projekt mpzp wymagał dokonania korekt.

Rada Miasta Poznania w dniu 30 marca 2004 r. podjęła uchwałę Nr XLI/435/IV/2004 w sprawie ponowienia procedury sporządzenia mpzp „Śródmieście Poznania – Centrum 1”. Rozwiązania w nim przyjęte opierały się na ustaleniach z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w 2001 r. Dokonano korekty i wprowadzono nieznaczne zmiany.

Opiniowanie przebiegało w terminie od 16 maja do 7 czerwca 2005 r.

Następnie rozpoczęto uzgadnianie projektu planu od 18 maja do 9 czerwca 2005 r.

Wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzyskanych uzgodnień.

W projekcie planu uwzględniono opinie Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Poznania, dotyczące m. in. wykorzystania mas ziemnych i odpadów.

Projekt planu jest spójny z ustaleniami „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Poznania Centrum 1- fragment”.

Od 28 października do 18 listopada 2005 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu.

Dnia 2 grudnia 2005 r. minął termin składania protestów i zarzutów do projektu planu.

Nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

W terminie wpłynął zarzut OO. Karmelitów Bosych, a także protesty Akademii Sztuk Pięknych, Ogrodu Jordanowskiego i Rady Osiedla Śródmieście.

Prezydent rozpatrzył protesty i zarzuty na naradzie z zastępcami Prezydenta, Skarbnikiem i Sekretarzem w dniu 22 grudnia 2005 r.

Prezydent przyjął zarzut OO. Karmelitów Bosych, a także protest Rady Osiedla Śródmieście i Ogródka Jordanowskiego w zakresie umożliwienia funkcjonowania obiektów wychowawczo – oświatowo-administracyjnych.

Pozostałe protesty odrzucił.

Prezydent przedstawił Radzie Miasta protesty nie uwzględnione w projekcie planu.

Rada Miasta Poznania na sesji w dniu 7 lutego 2006 r. przyjęła uchwałę w sprawie rozpatrzenia protestów.

Po wprowadzeniu stosownych zmian wynikających z uwzględnienia protestów i zarzutu, Prezydent przedstawił projekt uchwały w sprawie uchwalenia mpzp „Śródmieście Poznania Centrum 1- fragment” Radzie Miasta Poznania.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Śródmieście Poznania Centrum 1- fragment” stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Poznania Centrum 1- fragment” jest zasadne.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
/-/Grzegorz Ganowicz