

UCHWAŁA NR XXIII/428/VIII/2020

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 25 lutego 2020r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Berdychowo” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Berdychowo” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (przyjętego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszarów objętych planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Berdychowo” w Poznaniu;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **kampusie** – należy przez to rozumieć zabudowę usług edukacji, w szczególności budynki dydaktyczne, naukowe, konferencyjne, jednostki naukowo-badawczo-wdrożeniowe, inkubatory technologii, a także związane z ich działalnością obiekty sportowo-rekreacyjne, budynki usług oświaty, ochrony zdrowia i gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego;
- 3) **łączniku** – należy przez to rozumieć nadziemne przejście między budynkami w postaci otwartej lub obudowanej kładki o przezroczystych ścianach;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 5) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar pokryty drzewami, krzewami oraz ich skupiskami wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U**;
- 2) teren zieleni urządzonej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/ZZ**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia linii zabudowy w granicach danego terenu o nie więcej niż 1,0 m przez takie części i elementy budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie oraz urządzenia dla osób z niepełnosprawnościami;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia ich budowy lokalizowanych na terenie **ZP/ZZ**,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) wolno stojących stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie **ZP/ZZ**,
 - d) klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych na elewacjach budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i c,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) klimatyzatorów, wentylatorów i innych urządzeń technicznych, zlokalizowanych za ścianami attykowymi, w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych,
 - f) łączników, poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, sytuowanych nie niżej niż 3,5 m od poziomu terenu,
 - g) ciągów pieszych, rowerowych i pieszko-rowerowych, innych niż wymagane planem;
- 4) dopuszcza się, w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków na terenach **1U** i **2U**, zachowanie istniejącej wysokości budynku, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną zabudową, infrastrukturą techniczną, drogą lub pracami związanymi z ochroną

- przeciwpowodziową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń,
- b) na terenie **ZP/ZZ** ochronę krajobrazu poprzez zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych elementów zieleni niskiej, stanowiącej element biologiczny doliny rzecznej oraz roślinności służącej umacnianiu skarp lub wałów,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - d) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku lokalizacji:
 - szkół, przedszkoli i żłobków – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - szpitali – jak dla terenów szpitali w miastach,
 - domów studenckich i hoteli pracowniczych – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - e) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
 - f) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę terenu wynikającą z położenia w obszarze wewnętrznego pierścienia fortów w rejonie Cytadeli Tumskiej oraz w rejonie Fortu Rocha/Raucha, objętego wpisem do rejestru zabytków pod numerem A 245.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnej nawierzchni w obrębie poszczególnych terenów **KD-D** oraz **ZP/ZZ**.

§ 8

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanej na rysunku planu;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w rejonie lotniska Poznań-Ławica;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia we wskazanych na rysunku planu obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - a) wysokie i wynosi 10%,
 - b) średnie i wynosi 1%;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia we wskazanym na rysunku planu obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów **1U** i **2U** ograniczeń w zakresie lokalizacji zjazdów z położonych poza granicami planu przyległych dróg publicznych, wynikających z ich klasyfikacji;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów usługowo-handlowych:
 - wolno stojących,
 - o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²,
 - b) wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych oraz zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
 - c) budynków na terenach komunikacji oraz na terenie zieleni urządzonej, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. a.

§ 9

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

1) ustala się:

- a) lokalizację kampusu,
- b) strefę zieleni, wskazaną na rysunku planu,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 5,5,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż 18,0 m, przy czym nie więcej niż 78,0 m n.p.m.,
- g) dachy płaskie,
- h) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 15 pkt 5-9,
- i) dostęp do terenu **KD-D** lub przyległych dróg publicznych pozostających poza granicami planu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 6,
- j) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 800 m²;

2) w strefie zieleni wskazanej na rysunku planu zakazuje się lokalizacji:

- a) nawierzchni utwardzonych, z wyjątkiem ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
- b) stanowisk postojowych dla samochodów oraz dojazdów;

3) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących: stacji paliw, stacji gazu oraz myjni samochodowych,
- b) lokalizację:
 - obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 7 lit. a,
 - garaży wielopoziomowych,
- c) lokalizację wiat rowerowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, o wysokości do 4 m,
- d) zachowanie i przebudowę istniejących budynków lub ich części, usytuowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 10

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

1) ustala się:

- a) lokalizację kampusu,
- b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 6,0,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż 25,0 m,
- f) dachy płaskie,
- g) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 15 pkt 5-9,
- h) dostęp do przyległych dróg publicznych pozostających poza granicami planu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 6,
- i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 800 m²,
- j) lokalizację ciągu pieszego, wskazanego na rysunku planu, z dopuszczeniem zamiany na ciąg pieszo-rowerowy;

2) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 7 lit. a,
- wiat rowerowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy o wysokości do 4 m;
- zachowanie i przebudowę istniejących budynków lub ich części, usytuowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 11

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

1) ustala się:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu,
- b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
- c) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe;

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów mostowych, w tym kładek dla ruchu pieszego i rowerowego,
 - b) urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych i inżynierskich,
 - c) niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - d) przystani wodnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych.

§ 12

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

- 1) ustala się zachowanie cieków jako otwartych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację:
 - obiektów mostowych, w tym kładek dla ruchu pieszego i rowerowego,
 - urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych i inżynierskich,
 - przystani wodnych,
 - b) użytkowanie terenu **1WS** jako drogi wodnej.

§ 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się na terenach **1U** i **2U**:

- 1) minimalną powierzchnię działki 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki 26 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych 50°-130°.

§ 14

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

- 1) drogę klasy dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację:
 - a) jezdni zakończonej placem do zawracania pojazdów,
 - b) chodników po obu stronach jezdni,
 - c) ścieżki rowerowej.

§ 15

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) zastosowanie dla elementów układu drogowego parametrów zgodnych z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na terenie **KD-D**, w tym lokalnych zwężeń jezdni;
- 4) na terenie **KD-D** dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej: 10 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
 - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
 - h) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,

- i) na każde 10 łóżek w hotelach: 2 stanowiska postojowe,
 - j) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,
 - k) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,
 - l) na każdym 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych,
 - m) na każde 1000 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-l: 10 stanowisk postojowych;
- 6) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej: 5 stanowisk,
 - b) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m²: 10 stanowisk,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m²: 5 stanowisk,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
 - f) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,
 - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,
 - h) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
 - i) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
 - j) na każdym 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
 - k) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
 - l) na każde 1000 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-k: 6 stanowisk;

- 8) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 9) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 10) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 11) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 5 i 7;
- 12) dla wyznaczonych w planie ciągów, szerokość:
 - a) ciągów pieszych nie mniejszą niż 2,0 m,
 - b) ciągów rowerowych nie mniejszą niż 2,0 m,
 - c) ciągów pieszo-rowerowych nie mniejszą niż 4,5 m;
- 13) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 12:
 - a) w przypadku istniejących ciągów niespełniających wymagań,
 - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania.

§ 16

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

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

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 19

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