

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA POZNANIA**  
**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu;
  - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych

wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 2) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 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) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 8) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar zagospodarowany zielenią, w szczególności drzewami i krzewami, wraz z dojściami i dojazdami oraz obiektami małej architektury.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/P** i **2U/P**;
- 2) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 3) tereny zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO/ZZ**, **2ZO/ZZ** i **3ZO/ZZ**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS**;
- 5) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich w strefach wyznaczonych na rysunku planu;

- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) ogrodzeń na terenie **KD-Z**, z wyjątkiem związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu,
  - d) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem lokalizowanych na terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - b) obiektów małej architektury i pomników,
  - c) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
  - d) tablic informacyjnych,
  - e) budowli hydrotechnicznych,
  - f) drogowych obiektów inżynierskich również poza strefami wskazanymi na rysunku planu;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **1U/P** i **2U/P** dopuszcza się lokalizację:
  - a) garaży wielopoziomowych,
  - b) żłobka, przedszkola lub klubu dziecięcego na terenie **2U/P**,
  - c) sztyldów, w tym w formie pylonu o wysokości nie większej niż 20,0 m;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **ZO**, **1ZO/ZZ**, **2ZO/ZZ** i **3ZO/ZZ** dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych, z uwzględnieniem § 8 pkt 4;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **KD-Z** dopuszcza się lokalizację:
  - a) wiat przystankowych na przystankach komunikacji zbiorowej,
  - b) kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe.

## § 5

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

- 1) zachowanie zadrzewień wzdłuż terenu **1WS** na terenach **1U/P**, **2U/P**, **ZO**, **1ZO/ZZ**, **2ZO/ZZ** i **3ZO/ZZ**;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji deszczowej lub na teren **1WS**, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren **1WS**, lokalizację podczyszczalni wód opadowych i roztopowych przed wylotem;

- 5) lokalizację stref zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, w których zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dla budynków z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego stosowanie rozwiązań wynikających z zasad akustyki budowlanej;
- 7) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z uwzględnieniem § 4 pkt 4 lit. b,
  - b) szpitali i domów opieki społecznej;
- 8) zakaz:
  - a) stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych wokół zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie **2WS** oraz wzdłuż terenu **1WS**,
  - b) umacniania brzegów rzeki Głównej oraz zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie **2WS** materiałami uniemożliwiającymi naturalną wegetację roślin;
- 9) zachowanie terenów wód powierzchniowych śródlądowych jako cieków i zbiorników otwartych;
- 10) na terenie oznaczonym symbolem **KD-Z**, w przypadku drzew kolidujących z przebudową układu drogowego, dopuszczenie ich przesadzenia lub wycięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 11) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

## § 6

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenie drogi publicznej **KD-Z**, spójne zagospodarowanie w zakresie: obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni.

## § 7

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **1U/P** i **2U/P** ustala się:
  - a) powierzchnię zabudowy:
    - dla terenu **1U/P** nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu **2U/P** nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną:

- dla terenu **1U/P** nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenu **2U/P** nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przed którymi na odległość nie większą niż 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - d) wysokość zabudowy:
    - dla budynków nie większą niż 18,0 m,
    - dla budowli nie większą niż 35,0 m,
  - e) intensywność zabudowy:
    - na terenie **1U/P** od 0,01 do 4,8,
    - na terenie **2U/P** od 0,01 do 3,6,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - g) dowolną geometrię dachów,
  - h) dostęp terenu **1U/P** do terenu **KD-Z**, przez teren **2U/P**, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 oraz § 4 pkt 3 lit. f,
  - i) dostęp terenu **2U/P** do terenu **KD-Z**,
  - j) dla terenu **1U/P** zakaz bezpośredniego dostępu dla samochodów do ul. Bałtyckiej znajdującej się poza granicą planu,
  - k) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 11;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **ZO**, **1ZO/ZZ**, **2ZO/ZZ** i **3ZO/ZZ** ustala się:
- a) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% terenu,
  - b) dostęp terenu **ZO** do terenu **KD-Z**,
  - c) dostęp terenów **1ZO/ZZ**, **2ZO/ZZ** i **3ZO/ZZ** do dróg publicznych, poprzez sąsiednie tereny, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 oraz § 4 pkt 3 lit. f;
- 3) dla terenów **1WS** i **2WS** dostęp do terenu **KD-Z**, poprzez sąsiednie tereny, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 oraz § 4 pkt 3 lit. f;
- 4) dla terenu **KD-Z** ustala się:
- a) drogę klasy zbiorczej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) lokalizację:

- fragmentu jezdni, chodnika oraz ścieżki rowerowej, w powiązaniu z elementami pasa drogowego pozostającej częściowo poza granicą planu ul. Gnieźnieńskiej, z uwzględnieniem lit. d,
  - parkingu w zieleni w strefie lokalizacji stanowisk postojowych, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszczenie zamiany chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową,
- e) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w szczególności zatoki autobusowej w rejonie przystanku.

## § 8

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZO**, **1ZO/ZZ**, **2ZO/ZZ**, **3ZO/ZZ**, **1WS**, **2WS** i **KD-Z**, z uwzględnieniem § 4 pkt 6 lit. b;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności oznaczonych na rysunku planu: elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV, kolektora deszczowego oraz kanału odwadniającego magistralę wodociągową zlokalizowaną poza planem;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska Poznań/Kobylnica;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 9, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tym obszarze, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których:
  - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) granicę obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

## § 10

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, na obszarze planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zachowanie, z możliwością przełożenia, wskazanych na rysunku planu: kolektora deszczowego oraz kanału odwadniającego magistralę wodociągową zlokalizowaną poza planem;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. a;
- 5) dopuszczenie lokalizacji rozwiązań przeciwhałasowych.

## § 11

1. Ustala się zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) na każdym 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach: 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 2) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 3) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 4) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 5) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 6) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 7) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 8) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 9) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w pkt 2-8: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 10) dopuszcza się lokalizację części stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w strefie lokalizacji stanowisk postojowych, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- 1) na każdym 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych, składach lub magazynach: 15 stanowisk postojowych;
  - 2) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 15 stanowisk postojowych;
  - 3) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych;
  - 4) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 20 stanowisk postojowych;
  - 5) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych;
  - 6) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych;
  - 7) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych;
  - 8) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w pkt 2-7: 15 stanowisk postojowych.
3. W przypadku lokalizacji funkcji wymagających przeładunku towarów ustala się zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w ust. 1 i 2.

## § 12

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



### **§ 13**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

### **§ 14**

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