

UCHWAŁA NR LXXII/854/III/2001

Rady Miasta Poznania
z dnia 30 października 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sypniewo - Baraki w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 z 1995 r. poz. 78 z późn. zm.) Rada Miasta Poznania uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru SYPNIEWO - BARAKI w Poznaniu, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: ulica Sypniewo, droga polna, północna granica działek 1\2, 2\1 obręb Głuszyna II ark. 10 oraz ulica Siłniki, z wyłączeniem działki nr 4/1 obręb Piotrowo ark. 03.
3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu, zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sypniewo – Baraki" opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem planu jest wykształcenie funkcji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi przy uwzględnieniu powiązań przyrodniczych występujących na tym obszarze.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny budownictwa mieszkaniowego, oznaczone na rysunku planu symbolem Mj1, Mj2, Mj3; Mj4, Mj5, Mj6;
2. tereny usług na wydzielonych działkach oznaczone na rysunku planu symbolem U, UO; US/ZP
3. tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP1, ZP2, ZP3

4. tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem kZ, kL, kD, Kx; Ks
5. tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE
6. tereny przepompowni ścieków sanitarnych oznaczone na rysunku planu symbolem NO
7. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
8. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej,
9. zasady kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) linie podziału wewnętrznego, projektowane obowiązujące,
 - d) obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - e) symbole graficzne oznaczające dominanty architektoniczne,
 - f) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.
2. Symbole liniowe, przedstawione w załączniku pt. „Plansza zbiorcza uzbrojenia”, określają orientacyjny przebieg projektowanego uzbrojenia, do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5

Dla terenów budownictwa mieszkaniowego Mj1 – istniejących baraków mieszkalnych, ustala się:

1. tymczasowe pozostawienie zabudowy barakowej w obecnym układzie przestrzennym z koniecznością likwidacji istniejącej substandardowej zabudowy gospodarczej;
2. docelowo zamianę zabudowy barakowej na budynki mieszkaniowe w układzie szeregowym wg obowiązującej linii zabudowy, wariantowo - z możliwością łączenia zespołów po dwa, tak by likwidując projektowaną ulicę między zespołami uzyskać dłuższe działki o układzie północ – południe;
3. podział na działki dla zabudowy szeregowej zgodnie z istniejącymi modułami – 8,0 m szerokości frontu z wyjątkiem działek skrajnych, z zachowaniem zasad gospodarowania przestrzenią zawartych w § 6;
4. realizację urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.

§ 6

Dla terenów budownictwa mieszkaniowego Mj2, Mj3, Mj4, Mj5, Mj6 ustala się:

1. prawo budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych
 - wolnostojących na terenie oznaczonym symbolem Mj4, Mj5, Mj6,
 - bliźniaczych i/lub wolnostojących na terenie oznaczonym symbolem Mj3,
 - szeregowych na terenie oznaczonym symbolem Mj2,zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, mieszczących się w gabarytach zabudowy określonych w § 6 pkt. 2 oraz budynków pomocniczych wraz z urządzeniami towarzyszącymi: dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, ogrodami przydomowymi i ogrodzeniami;
2. ustalenia zawarte w pkt.1 muszą być realizowane w nawiązaniu do określonego planem układu przestrzennego sieci ulicznej i aktualnej struktury własności gruntów z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:
 - a) wybór rodzaju i typu zabudowy musi uwzględniać indywidualne warunki wynikające z istniejącej sytuacji w terenie oraz z pozostałych ustaleń niniejszego planu,
 - b) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego, jeżeli pozwalają na to wymiary tej działki,
 - c) zabudowa musi być sytuowana w następujący sposób:
 - domy mieszkalne tylko zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - budynki pomocnicze na posesji, bez prawa przekraczania wyznaczonych linii zabudowy,
 - d) budynki mieszkalne obok funkcji podstawowej, mogą mieścić również pomieszczenia pomocnicze np. gospodarcze, garażowe dla samochodów osobowych, małe lokale usługowe i handlu detalicznego, nieuciążliwe dla otoczenia, związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców, z zakazem jakiegokolwiek produkcji,
 - e) pomieszczenia pomocnicze w budynkach mieszkalnych należy lokalizować od strony ulicy i nie mogą one być większe niż 1/3 ogólnej powierzchni budynku,
 - f) budynki pomocnicze mogą pełnić funkcje: garaży, pawilonów ogrodowych, altan,
 - g) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów generujących ruch samochodowy, dostawczo – odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp. uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek;
 - h) minimalną wielkość nowotworzonych działek:
 - w zabudowie szeregowej – 200 m²;
 - w zabudowie bliźniaczej – 600 m²;
 - w zabudowie wolnostojącej – 800 m², zalecane - 950 m²;
 - i) dopuszczalny maksymalny procent zabudowy działki (suma powierzchni zabudowy budynków mieszkalnego i pomocniczego):
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 25%, jednak nie więcej niż 250 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 50%;
 - j) udział zieleni w zagospodarowaniu działki minimum 60%, z wyjątkiem działek zabudowy szeregowej;
 - k) maksymalną powierzchnię budynku pomocniczego – 40,0 m²;
 - l) nieprzekraczalna, maksymalna wysokość od poziomu terenu wynosi:

- dla budynku mieszkalnego – 10,0 m do gzymsu dachu stromego;
 - dla budynku pomocniczego – 2,5 m lub jedna kondygnacja;
 - m) parametry budynków mieszkalnych rozbudowywanych nie mogą przekraczać wielkości określonych w punktach i), j), k), l);
 - n) wszystkie budynki mieszkalne muszą mieć dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia minimum 35°;
 - o) budynek mieszkalny o 1 kondygnacji naziemnej musi mieć także dach stromy;
 - p) dla terenów zabudowy mieszkaniowej Mj6 ustala się zabudowę parterową z użytkowym poddaszem pod dachem stromym dwuspadowym o kącie nachylenia 40-50° w układzie kalenicowym;
 - q) parkowanie samochodów należy zapewnić w granicach własnej działki;
 - r) wjazdy na działki narożne należy lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania ulic;
 - s) ustala się ogrodzenia działek – na granicy działek, do wysokości maksimum 1,5 m, ażurowe co najmniej na 60% swojej długości, koniecznie wzbogacone zielenią;
3. zasady określenia kolorystyki zespołów budynków mieszkalnych:
- a) kolorystyka budynków mieszkalnych powinna wpisywać się w kontekst przyrodniczo-krajobrazowy i być dostosowana do sąsiednich zabudowań;
 - b) kolory tynków i pokryć dachowych powinny podkreślać plastyczność i strukturę przestrzenną budynku;
 - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych i neonowych oraz skrajnie różnorodnych;
4. dla terenów zabudowy mieszkaniowej Mj5 ustala się ponadto usytuowanie budynków mieszkalnych zgodnie z tylną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, a budynków pomocniczych zgodnie z linią zabudowy od strony ulicy kD6, łączonych w blok po dwa na sąsiadujących działkach;
5. dla terenów zabudowy mieszkaniowej Mj6 ustala się ponadto realizację nowej zabudowy w układzie kalenicowym;
6. istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze po północnej stronie ul. Sypniewo – kZ – wchodzące w nową, projektowaną linię rozgraniczającą ulicy, przewiduje się do likwidacji;
7. na działkach, które powstają z dwóch lub więcej części działek pierwotnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę musi nastąpić połączenie w jedną działkę budowlaną zgodnie z rysunkiem planu;
8. wszelkie działania inwestycyjne na obszarze oraz w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczonego w rysunku planu stanowiska archeologicznego wymagają uzgodnienia z Archeologiem Wojewódzkim;
9. ze względu na uciążliwość lotniska Krzesiny, wynikającą z „Kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko lotniska Krzesiny” (wykonanej przez PP-W „Pure – Air” Wrocław 1999) realizowanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej wymaga zapewnienia izolacyjności akustycznej przegród w budynkach, z uwzględnieniem norm z dziedziny akustyki budowlanej.

§ 7

Dla terenów usług na wydzielonych działkach ustala się:

1. następujące sposoby zagospodarowania, zabudowy i użytkowania:

- a) 1U – użytkowanie, modernizacja i możliwość rozbudowy istniejącego obiektu poczty, ewentualna lokalizacja posterunku policji,
 - b) 4U – realizacja obiektów mieszczących usługi handlu i rzemiosła oraz (wariantowo w stosunku do terenu 1U) posterunek policji,
 - c) UO – teren pod obiekt gimnazjum, do czasu realizacji - zagospodarowanie wg stanu istniejącego;
 - d) US/ZP – teren o funkcji sportowo – rekreacyjnej, bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych, urządzenie boiska do gier zespołowych, plac zabaw dla dzieci, skwer z elementami małej architektury w zieleni;
2. możliwość budowy i rozbudowy urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, zieleńców i ogrodzeń;
3. ustalenia zawarte w punkcie 1 i 2 muszą być realizowane z zachowaniem następujących zasad gospodarowania przestrzenią:
- a) uciążliwości wynikające z działalności usługowej nie mogą przekraczać granic własnych działki;
 - b) zabudowa musi być sytuowana w odniesieniu do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - c) dopuszczalny, maksymalny % zabudowy działki wynosi 50 %;
 - d) dopuszczalna, maksymalna wysokość budynków usługowych, z wyjątkiem budynków szkolnych, wynosi 1 kondygnację z poddaszem użytkowym, jednak nie więcej niż 7,5 m do gzymsu dachu stromego,
 - e) parkowanie pojazdów samochodowych (w tym klientów) należy zapewnić w granicach własnej działki,
 - f) w przypadku obiektów grodzonych, ustala się ogrodzenia ażurowe na co najmniej 60% ich długości, koniecznie wzbogacone zielenią.
4. ze względu na uciążliwość lotniska Krzesiny, wynikającą z „Kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko lotniska Krzesiny” (wykonanej przez PP-W „Pure – Air” Wrocław 1999) realizowanie projektowanej zabudowy wymaga zapewnienia izolacyjności akustycznej przegród w budynkach, z uwzględnieniem norm z dziedziny akustyki budowlanej.

§ 8

Dla terenów zieleni publicznej ustala się:

- 1. W zależności od miejsca położenia:
 - a) ZP1 –utrzymanie i uporządkowanie istniejącej zieleni leśnej oraz uzupełnienia nowymi nasadzeniami;
 - b) ZP2 –urządzenie i utrzymywanie terenu zieleni otwartej z zachowaniem i wyeksponowaniem rzeźby terenu, wprowadzenie nowych nasadzeń tylko w górnych częściach zboczy doliny, zgodnie z propozycją przedstawioną na rysunku planu; postuluje się urządzenie alejek spacerowych i elementów małej architektury;
 - c) ZP3 –urządzenie pasa zieleni krajobrazowo - izolacyjnej od strony pól.
- 2. Ochrona i uporządkowanie istniejących ciągów drzew w ulicy Siłniki, alei kasztanowej do Koninka i po południowej stronie ulicy Sypniewo oraz wprowadzenie nowych nasadzeń po północnej stronie ulicy Sypniewo w jej projektowanych liniach rozgraniczających i nowoprojektowanej ulicy kL.