

UCHWAŁA NR LXXXIV/971/III/2002

Rady Miasta Poznania
z dnia 9 kwietnia 2002 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sypniewo - Baraki A” 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591), 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), Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sypniewo - Baraki A” w Poznaniu, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar działki nr 4/1 obręb Piotrowo ark. 03.
3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu, zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sypniewo – Baraki A”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem planu jest zachowanie funkcji mieszkaniowej przy uwzględnieniu inwestycji komunikacyjnych przewidywanych na tym obszarze.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny budownictwa mieszkaniowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **Mj6**,
- 2) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **kZ**.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) klasyfikacja ulic.

§ 5

Dla terenów budownictwa mieszkaniowego Mj6 ustala się:

1. Prawo budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, 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) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego, jeżeli pozwalają na to wymiary tej działki,
 - b) 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,
 - c) w budynkach mieszkalnych, spełniających swą funkcję podstawową, mogą znajdować się 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 jakiejkolwiek produkcji,
 - d) pomieszczenia pomocnicze w budynkach mieszkalnych należy lokalizować od strony ulicy i nie mogą one być większe niż 1/3 ogólnej powierzchni budynku,
 - e) budynki pomocnicze mogą pełnić funkcje: garaży, pawilonów ogrodowych, altan,
 - f) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów generujących ruch samochodowy, dostawczo – odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp. uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek,
 - g) minimalna wielkość nowo tworzonych działek w zabudowie wolno stojącej – 800 m², zalecane - 950 m²,
 - h) dopuszczalny maksymalny procent zabudowy działki (suma powierzchni zabudowy budynków mieszkalnego i pomocniczego): – 25%, jednak nie więcej niż 200 m²,
 - i) udział zieleni w zagospodarowaniu działki minimum - 60%,
 - j) maksymalna powierzchnia budynku pomocniczego – 40,0 m²,
 - k) dla terenów zabudowy mieszkaniowej Mj6 ustala się zabudowę parterową z użytkowym poddaszem pod dachem stromym, dwuspadowym, o kącie nachylenia 40-50° w układzie kalenicowym,
 - l) parkowanie samochodów należy zapewnić w granicach własnej działki.
3. Ze względu na uciążliwość lotniska Krzesiny, wynikającą z „Kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko lotniska Krzesiny” (wykonanej przez PP-W „Pure – Air” Wrocław 1999) nowo realizowana zabudowa wymaga zapewnienia izolacyjności akustycznej przegród w budynkach, z uwzględnieniem norm z dziedziny akustyki budowlanej.

§ 6

Dla terenów komunikacji ustala się:

Wyznacza się pas terenu przeznaczony pod infrastrukturę transportową, oznaczony symbolem **kZ** – ulica zbiorcza, publiczna – ul. Sypniewo – poszerzenie istniejącej ulicy do szerokości 17,0 m w liniach rozgraniczających, z koniecznością realizacji dwukierunkowej ścieżki rowerowej oraz nowych nasadzeń drzew po stronie północnej ulicy.

§ 7

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Wodociąg – zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w tym celu należy pobudować sieć wodociągową na terenie całego osiedla oraz około 2,0 km sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing$ 150 w ul. Głuszyna i ul. Sypniewo, od projektowanego osiedla do skrzyżowania ul. Głuszyna z ul. Daszewicką, gdzie obecnie kończy się miejski wodociąg o średnicy $\varnothing$ 250.
2. Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej i pompowej) oraz dwóch przepompowni ścieków, zlokalizowanych zgodnie z rysunkiem planu. Z przepompowni ścieki będą tłoczone do istniejącej oczyszczalni ścieków Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, pod warunkiem wcześniejszej jej rozbudowy i wykonania kolektora sanitarnego tłoczego.
3. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie ścieków deszczowych nastąpi poprzez wybudowanie kanalizacji deszczowej doprowadzonej do osadnika wód deszczowych, zlokalizowanego na terenie projektowanej przepompowni ścieków sanitarnych przy ul. Sypniewo, skąd oczyszczone ścieki deszczowe popłyną do istniejącego cieku, a dalej do rzeczki Głuszynka.

§ 8

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi :

1. W zakresie ochrony przyrody utrzymuje się obszar szczególnej ochrony zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Głuszyna” i ustala się zagospodarowanie wspomagające jego funkcje środowiskotwórcze:
 - zwiększony do 60% udział zieleni w zagospodarowaniu działki,
 - wykluczenie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować obniżenie poziomu zwierciadła wód podziemnych doliny Kopli,
 - zachowanie, z obowiązkiem podkreślenia zielenią, charakterystycznych elementów rzeźby terenu.
2. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg i kanalizację sanitarną, **wyprzedzająco** w stosunku do realizacji jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się (zgodnie z obowiązującymi przepisami) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Ustala się ochronę i rewitalizację drzewostanów przyulicznych i innych, z wprowadzeniem nowych nasadzeń zieleni drzewiastej i krzewiastej.
5. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych, płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego, wraz z promowaniem nowych niekonwencjonalnych źródeł energii.
6. Dla zagwarantowania właściwych standardów akustycznych ustala się, że dopuszczalne poziomy hałasu na terenie objętym planem winny być zgodne z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

§ 9

Uchwalenie planu nie wywołuje wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10

Na obszarze określonym w § 1 traci moc Miejsowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania, przyjęty uchwałą Nr X/58/II/94 Rady Miejskiej Poznania z dnia 6 grudnia 1994 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 22 poz.246 z 1994 r.

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Poznania.

§ 12

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXXXIV/971/III/2002

Rady Miasta Poznania

z dnia 9 kwietnia 2002 r.

Zarząd Miasta przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obszaru „Sypniewo-Baraki” w Poznaniu, na podstawie uchwały Nr LXXIV/601/II/98 Rady Miasta Poznania z dnia 16 czerwca 1998 r.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do uzgadniania planu, jak również do organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o wnioski i opinie.

W terminie od 27 stycznia do 24 lutego 1999 r. złożono 18 wniosków.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany (w terminie od 27 grudnia 1999 r. do 24 stycznia 2000 r.) przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz pozytywnie uzgodniony (w terminie od 24 stycznia do 21 lutego 2001 r.) przez organa właściwe do uzgadniania miejscowych planów. Uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Wielkopolskiego nastąpiło we wrześniu 2001 r. po uzyskaniu wyjaśnień Zarządu Miasta.

Projekt planu, wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu na środowisko przyrodnicze, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia do 12 lutego 2001 r.

Do projektu planu złożono 13 zarzutów i 43 protesty.

Rada Miasta Poznania rozstrzygnęła o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutów i protestów wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sypniewo-Baraki” w drodze uchwały na sesji w dniu 8 maja 2001 r. Rada Miasta Poznania częściowo uwzględniła zarzuty i protesty, zawężając projektowaną szerokość ul. Sypniewo klasy zbiorczej do 17,0 m i na fragmencie przy budynku Sypniewo 1 - do 15,0 m. Dnia 31 maja 2001 r. zainteresowanym została doręczona uchwała Rady Miasta, rozstrzygająca o częściowym uwzględnieniu złożonych zarzutów wraz z pouczeniem o dopuszczalności wniesienia skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Na uchwałę Nr LVIII/702/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 15 maja 2001 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sypniewo-Baraki”, zostały wniesione skargi przez pp. Janinę i Stanisława Hoffmannów i Anielę Nogajewską – współwłaścicieli działki nr 4/1 obręb Piotrowo ark. 03.

Teren, którego dotyczyła, skarga został wyłączony z uchwalenia do czasu rozpatrzenia przez Naczelną Sąd Administracyjny.

Pozostały teren objęty planem został poddany dalszej procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sypniewo – Baraki” został przyjęty uchwałą Nr LXXII/854/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 30 października 2001 r. (Dz.U. Woj. Wlkp. Nr 147 poz. 3021).

Naczelny Sąd Administracyjny Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 11 grudnia 2001 r. (sygn. akt II S.A./Po 2240/01) oddalił złożone skargi.

Uwzględniając orzeczenie NSA wydane w związku ze złożonymi zarzutami dla obszaru objętego planem „Sypniewo – Baraki A”, zakończono prace projektowe zgodnie z wcześniejszymi rozwiązaniami przedstawionymi w trakcie uzgodnień i opinii, a także w trakcie rozpatrywania zarzutów i protestów złożonych do projektu planu.

Zarząd Miasta, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 2a i 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami), stwierdził, że projekt planu nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną miasta określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjętym uchwałą Nr XXII/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999 r.

Odstąpiono od naliczania stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), ponieważ nieruchomość zachowuje dotychczasowy sposób użytkowania.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sypniewo-Baraki A” stworzy podstawy prawne dla wydawania decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica opracowania planu” – jest uzasadnione.

Referuje: Pan Michał Parysek
Członek Zarządu Miasta