

NOTATKA DOTYCZĄCA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU UMULTOWO WSCHÓD W POZNANIU.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Umultowo Wschód w Poznaniu znajduje się w północnej części miasta Poznania, w rejonie ulic Miętowej, Tymiankowej, Nadwarciańskiej, Bożydara, Radłowej i Diamentowej. Granice planu obejmują obszar o powierzchni ok. 197 ha.

Sporządzenie planu umożliwi określenie dla całego obszaru szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, wprowadzenie nowej zabudowy wpisującej się w charakter otoczenia, a także ochronę terenów zieleni nieurządzonej, w tym będących elementem klinowo-pierścieniowego systemu zieleni oraz obszarów cennych przyrodniczo.

Zgodnie z przyjętymi założeniami projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, z dopuszczeniem w centralnej części planu enklaw zabudowy bliźniaczej. Projekt planu różnicuje intensywność zabudowy, od bardziej intensywnej w centralnej i zachodniej części planu (min. powierzchnia działki budowlanej ok. 600-700 m²) do bardziej ekstensywnej zabudowy położonej w sąsiedztwie terenów nadwarciańskich (powierzchnia działki od 1000 m² wzdłuż ul. Nadwarciańskiej do 2000 m² w północnej części planu).

Ponadto projekt planu wyznacza dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz dwa tereny usługowe (w tym jeden pod lokalizację usług oświaty).

Duża część terenu objętego opracowaniem, przeznaczona została pod tereny wyłączone z zabudowy, w tym w północnej części projektu wyznaczono teren lasu, wzdłuż istniejących cieków i rowów melioracyjnych oraz w południowej części planu tereny zieleni oraz wzdłuż Strumienia Różanego teren zieleni cenny przyrodniczo.

W zakresie podstawowych parametrów zabudowy projekt planu miejscowego określa:

- ✓ powierzchnię zabudowy – na terenach MN dla zabudowy wolno stojącej nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy bliźniaczej oraz na terenach MN/U i U nie większą niż 35% pow. działki budowlanej, a na terenie UO nie większą niż 40% pow. działki budowlanej;
- ✓ powierzchnię biologicznie czynną – na terenach MN dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy bliźniaczej oraz na terenach MN/U i UO nie mniejszą niż 40%, a na terenie U nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

- ✓ wysokość budynków – na terenach MN i MN/U nie większą niż 8 m w przypadku dachu płaskiego i 10 m w przypadku dachu stromego, na terenie UO nie większą niż 10 m, a na terenie U nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla strefy podwyższonej zabudowy wskazanej na rysunku planu dopuszcza się wysokość budynków do 14 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- ✓ dachy płaskie lub strome, a na terenach U i UO dowolne.

Obok terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów zieleni projekt planu wyznacza tereny komunikacji, w tym tereny dróg publicznych stanowiących szkielet obsługi komunikacyjnej całego obszaru oraz tereny dróg wewnętrznych jako obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów. Ponadto wyznaczono tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki oraz kanalizacji, oraz wskazano przebiegi głównych sieci infrastruktury tj. istniejące oraz projektowane sieci elektroenergetyczne (w tym 110 i 220 kV) i kolektory sanitarne.