

Wielk.1999.49.1076

**UCHWAŁA Nr IX/62/99
Rady Miasta Gniezna**

z dnia 11 czerwca 1999 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Osiedla Róża II w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 8 lipca 1999 r.)

Rada Miasta Gniezna działając na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami) uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ekstensywnego budownictwa mieszkaniowego osiedla Róża II w Gnieźnie.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Plan obejmuje południowy fragment osiedla Róża w Gnieźnie.

2. Obszar objęty planem stanowi teren położony po wschodniej stronie ul. Rycerskiej zaewidencjonowany na arkuszu mapy 185. Granice obszaru planu przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Cele wynikające z unormowań zawartych w planie są następujące:

- a) określenie sposobu podziału terenu na działki budowlane,
- b) określenie uwarunkowań zabudowy tych działek.
- c) optymalizację korzyści wynikających z działań właścicieli terenu i władz samorządowych.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oznaczone na

- rysunku planu symbolem M,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MU,
 - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - d) ustala się tereny zieleni ekologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZE
 - e) tereny zieleni ekologicznej-ogrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZEO,
 - f) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI
 - g) tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
 - h) tereny komunikacyjne dróg osiedlowych wyznaczone do realizacji celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami XL i XD,,
 - i) tereny komunikacyjne drogi o funkcji międzyosiedlowej zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem XZo 1/2 wyznaczone dla realizacji na cele publiczne.,

2. Uwarunkowania zabudowy wymienionych terenów podano w rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:

- a) granica uchwalenia planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) granica własności w jednostce bilansowej o ile w przepisach szczegółowych w §8 nie stanowi inaczej,
- d) osie dróg,
- e) linie zabudowy stanowiące minimalne odległości obiektów budowlanych od skrajnych krawędzi jezdni.

§ 6. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określić wg. zasad zawartych w §8 oraz rysunku planu, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 Uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Gniezna,

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 p.t. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Róża II" w Gnieźnie
- 4) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe w obszarze symbolu M i MU oraz budownictwo usługowe w obszarze U.
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 7) tereny publiczne - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, oznaczone na rysunku symbolem początkowym X.

§ 7. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu.

W skład zakładanej infrastruktury technicznej prócz dróg wchodzi zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz przewodowy, wodę pitną, telefonizacja, kanalizacja oraz ciepło.

Wszystkie wymienione media winny być uzyskane poprzez podłączenie do istniejącej sieci miejskiej.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 8. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu M naniesione na rysunku planu.
 - a) obszar przeznaczony jest pod realizację jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, bez możliwości realizacji obiektów o funkcji nie związanej z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) budynki mieszkalne, o wysokości 1-2 kondygnacji przy dachach płaskich i od 1,5-2,5 kondygnacji przy dachach stromych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno - podobnym przy nachyleniu połaci dachowych 30°-50°. Dopuszcza się dachy wielospadowe.
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych (samochody osobowe) jako obiektów związanych z funkcją podstawową. Mogą to być obiekty wolnostojące, segmenty bliźniacze usytuowane na granicach własnościowych lub zblokowane z budynkami mieszkalnymi.
 - d) dopuszcza się możliwość scalania względnie podziału wtórnego

- określonych graficznie działek pod warunkiem nienaruszania praw osób trzecich w tym określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
- e) dopuszcza się zamiast zabudowy wolnostojącej scalanie na zabudowę bliźniaczą przy zachowaniu ustalonych w pkt b warunków architektonicznych.
2. Ustala się teren zabudowy usługowo-mieszkalnej o symbolu rysunku planu MU
- a) obszar przeznaczony jest pod realizację zabudowy mieszkaniowej połączonej z funkcją usługową,
- b) funkcja mieszkaniowa i usługowa może być zblokowana w 1 obiekcie lub realizowana oddzielnie,
- c) powierzchnia zabudowy usługowej może stanowić do 80% powierzchni zabudowy mieszkalnej czyli przeznaczenia podstawowego,
- d) zieleni winna stanowić min. 30% powierzchni działki MU,
- e) dopuszcza się wtórny podział działki pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
- f) ustalenia architektoniczne takie jak określono w post. 1 pkt b
- g) uciążliwość funkcji usługowej nie może przekraczać uwarunkowań funkcji mieszkalnej jako przeznaczenia podstawowego,
- h) miejsca parkingowe potrzebne dla realizacji określonej funkcji winne być urządzone na własnym terenie.
3. Ustala się teren zabudowy usługowej o symbolu rysunku planu U
- a) obszar przeznaczony jest pod realizację funkcji usługowo-handlowej z uciążliwością zamykającą się w granicach własnej działki,
- b) minimum 30% powierzchni działki winno stanowić zagospodarowanie zielenią,
- c) dopuszcza się podział własnościowy terenu bez naruszania praw osób trzecich i bez zmiany określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
- d) potrzebne dla określonej funkcji miejsca parkingowe winne być urządzone na własnym terenie,
- e) nie dopuszcza się na terenie funkcji mieszkalnej,
4. Ustala się obszar zieleni ekologicznej określonej na rysunku planu symbolem ZE
- a) obszar nie podlega zabudowie kubaturowej,
- b) obszar podlega zagospodarowaniu poprzez nasadzenia roślinnością mieszaną liściasto-iglastą,

- c)wygrodzienia przebiegające po obszarze zieleni ekologicznej winny mieć budowlę ażurową,
 - d)dopuszcza się podział własnościowy terenu o symbolu ZE z możliwością przypisania go do określonych działek budowlanych,
 - e)dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych oraz urządzeń sportowo rekreacyjnych,
 - f) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej wraz z elementami komunikacji w sytuacjach braku takiej możliwości na terenach stycznych.
5. Ustala się obszar zieleni izolacyjnej o rysunku planu symbolem ZI
- a)zielen izolacyjna jest odrębnym sposobem zagospodarowania w pasie położonym między terenami o symbolu MU względnie U i terenami o innym przeznaczeniu,
 - b)wymienione tereny winny być zagospodarowane jednocześnie z realizacją obiektów w ramach zapisu symbolu MU i U,
 - c)zagospodarowanie winna tworzyć trwała zieleń drzewiasto-krzewiasta
6. Ustala się teren zieleni ekologiczno-ogrodniczej o symbolu rysunku planu ZEO
- adaptuje się tereny istniejących ogródków jako elementy sieci ekologicznej zgodnie z ustaleniami obowiązującego Miejscowego Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gniezna (Uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miejskiej w Gnieźnie z dnia 16 kwietnia 1993 r.
7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) Komunikacja
 - a) obszar o symbolu rysunku planu XZo1/2 stanowi (ul. Rycerska) ulicę międzyosiedlową o funkcji drogi zbiorczej o szerokości 20,00 m w liniach rozgraniczających, 7 m szerokości jezdni, obustronnych chodnikach szerokości 3,00 oraz pasach zieleni w strefie oddzielającej jezdnię od chodnika,
 - b) obszar o symbolu rysunku planu XL1 stanowi ulicę osiedlową o szerokości 15,00 m w liniach rozgraniczających, jezdni szerokości 6,00 m i chodnikach obustronnych szerokości 1,5 m,
 - c) obszary o symbolach rysunku planu XL2 i XL3 stanowią ulice osiedlowe szerokości 15,00 m w liniach rozgraniczających, jezdni szerokości 6,00 m i chodnikach obustronnych szerokości po 1,5 m,
 - d) obszar o symbolu rysunku planu XL4 stanowi ulicę pieszo

jezdnią o szerokości G m w liniach rozgraniczających stanowiącą dojazd do działki nr geod. 6/1 oraz działek z ewentualnego podziału działki o nr geod. 6/11

- e) obszar o symbolu rysunku planu XL5 stanowi ulicę osiedlową o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających jezdni szerokości 6,00 m i chodnikach obustronnych szerokości po 1,5 m. Ulica jest sugerowana bowiem biegnie w obszarze znajdującym się poza granicą opracowania planu.
 - f) obszar o symbolu rysunku planu XD stanowi ulicę osiedlową dojazdową pieszo-jezdnią o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m i jezdni szerokości 6,00 m.
- 2) Zaopatrzenie w wodę pitną.
 - a) projektuje się podłączenie do wodociągu miejskiego istniejącego w ciągu ul. Rycerskiej,
 - b) linie wodociągowe należy prowadzić w pasach ulic.
 - 3) Gaz przewodowy.

Zapewnia się dostawę gazu poprzez budowę sieci średniego ciśnienia w ul. Rycerskiej zgodnie z wytycznymi. Przewody należy prowadzić w pasach ulic.
 - 4) Telekomunikacja.

Projektuje się podłączenie zgodnie z projektem telefonizacji osiedla z prowadzeniem kabli w pasach ulic.
 - 5) Energia elektryczna.

Linie energetyczne projektuje się w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Plan wyznacza tereny o symbolu rysunku planu EE przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych.
 - 6) Kanalizacja.

Projektuje się skanalizowanie opracowywanego obszaru poprzez podłączenie do kolektora znajdującego się w ul. Roosevelta zgodnie z projektem kanalizacji tematu "Arkuszewo". Prowadzenie kolektorów projektuje się w pasach ulic.
 - 7) Ciepło.

Stwierdza się istnienie możliwości podłączenia do ciepłociągu istniejącego w obszarze stycznym do przedmiotowego symbolu CE na rysunku planu Osiedle "Róża I".
 - 8) Wody gruntowe.

W związku z okresowym znacznie zróżnicowanym poziomem wód gruntowych zleca się budowę ewentualnych piwnic płytko posadowionych względnie wodoszczelnych.

§ 9. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w dranicach niniejszego planu na cele nierolnicze dokonano w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna na mocy decyzji Ministra Rolnictwa Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej (GZU. og. 0602/ Z-63145/89 z 25.11.89 i GZU. og. 0602/Z-63145/92 z 15.12.92) oraz Wojewody Poznańskiego (GG.U. 6012/Gn/7/92/51G5 z 30.11.92).

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 10. Traci moc uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miasta Gniezna z dnia 16 kwietnia 1993 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Dz. Urzędowy Woj. Poznańskiego Nr 7 z dnia 14 maja 1993 r. w obrębie granic opracowania niniejszego planu.

§ 11. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości ustala się wysokość jednorazowej opłaty pobranej przez Prezydenta Miasta od właścicieli zbywających nieruchomości w wysokości 30% tegoż wzrostu dla działek o nr geodezyjnych 7, 6/1 i 8 arkusz mapy 185 oraz 5% dla działek pozostałych.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA RÓŻA II W GNIEŹNIE.

grafika