

Wielk.2000.57.691

**UCHWAŁA Nr XVIII/180/2000
Rady Miasta Gniezna**

z dnia 16 czerwca 2000 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego budownictwa mieszkaniowego Osiedla
Przylesie w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 23 sierpnia 2000 r.)

Na podstawie art. 13 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), Rada Miasta Gniezna uchwala co następuje:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego Osiedla Przylesie w Gnieźnie zwany dalej planem.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje teren leżący w południowej części miasta.

2. Granice obszaru Osiedla Przylesie objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**,
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) tereny usług technicznych i drobnej wytwórczości oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**,
- 5) teren usług sportowych oznaczony na rysunku planu symbolem **US**,

- 6) teren stanowiska archeologicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **A**,
- 7) teren zieleni ekologicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZE**,
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 9) tereny ulic i urządzeń obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **XK** - wyznaczone do realizacji celów publicznych,
- 10) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
- 11) teren komunikacji kolei wąskotorowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**,
- 12) teren obsługi komunikacji w zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) linie podziału wewnętrznego,
- 4) minimalna odległość linii zabudowy mieszkalnej od krawędzi jezdni,
- 5) minimalna odległość linii zabudowy niemieszkalnej od krawędzi jezdni,
- 6) pasy zieleni izolacyjnej,
- 7) osie ulic,
- 8) strefa sieci elektroenergetycznej napowietrznej.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w niniejszej uchwale,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gniezna,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 pod tytułem "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego Osiedla Przylesie w Gnieźnie" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,

- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 6) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć szczelny pas drzew i krzewów - liściastych i iglastych, posadzonych w pasie co najmniej 6 metrów od granicy terenów o różnym sposobie użytkowania i w pasie co najmniej 3 metrów, jako oddzielenie różnych funkcji w obrębie jednego terenu,
- 7) **zieleni ekologicznej** - należy przez to rozumieć obszar zieleni stanowiący fragment ciągu ekologicznego, tj. nieprzerwanego układu terenów zielonych stanowiących zespół elementów przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (wody, gleby, powietrze),
- 8) **obszarze** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym,
- 9) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **M** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia terenu,
- 3) budynki mieszkalne 1-2 kondygnacji przy dachach płaskich, 1,5-2,5 kondygnacji przy dachach dwu- i wielospadowych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno -podobnym o kącie nachylenia 25°-50°, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się możliwości podpiwniczenia budynków po uwzględnieniu miejscowych warunków gruntowo-wodnych (według badań szczegółowych),
- 4) dopuszcza się obiekty usługowe oraz produkcyjne nieuciążliwe dla środowiska w budynku mieszkalnym, bądź jako budynek o

wysokości maksymalnej 2 kondygnacji z zachowaniem zasady, że istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie będą obejmowały łącznie więcej niż 50% powierzchni obszaru oraz wydzielenia funkcji dopuszczalnej pasem zieleni izolacyjnej,

- 5) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu a także scalenia działek sąsiednich pod warunkiem nie naruszenia praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
- 6) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu pod warunkiem wydzielenia dróg dojazdowych (o charakterze niepublicznym) do drogi publicznej bez naruszenia praw osób trzecich,
- 7) w przestrzeniach wynoszących ponad 2,5 tys. m² dopuszczalna jest średnia intensywność zabudowy z wysokością zabudowy do 3,5 kondygnacji,
- 8) na działkach jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących lub bliźniaczych o powierzchni do 50 m².

2. Na terenach zabudowy usługowo - mieszkalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **UM** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa wolnostojąca lub bliźniacza z dominującą funkcją usługową,
- 2) istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji i usług, może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 2 przeznaczenia terenu,
- 3) budynki od 1-2 kondygnacji przy dachach płaskich, od 1,5–2,5 kondygnacji przy dachach dwu- i wielospadowych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym o kącie nachylenia 25°-50°, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się możliwości podpiwniczenia budynków po uwzględnieniu miejscowych warunków gruntowo-wodnych (według badań szczegółowych),
- 4) poszczególne funkcje mogą być zblokowane w jednej kubaturze, względnie oddzielone od siebie,
- 5) miejsca parkingowe winny być urządzone na własnej działce, ilość miejsc dostosować do prowadzonej działalności,
- 6) każda potencjalna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie powinna wykraczać poza granicę działki na której jest prowadzona,

- 7) dopuszcza się obiekty mieszkalne o wysokości maksymalnej 2-kondygnacji przy zachowaniu ustalonych w ust. 2 pkt 2 uwarunkowań architektonicznych, oraz zasad, że istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie będą obejmowały łącznie więcej niż 50% powierzchni obszaru oraz wydzielenia funkcji dopuszczalnej pasem zieleni izolacyjnej,
- 8) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu (także scalenia) pod warunkiem dostępności do drogi publicznej bez naruszenia praw osób trzecich,
- 9) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu pod warunkiem wydzielenia dróg dojazdowych (o charakterze niepublicznym) do drogi publicznej bez naruszenia praw osób trzecich,
- 10) w przestrzeniach wynoszących ponad 2,5 tys. m² dopuszczalna jest średnia intensywność zabudowy z wysokością zabudowy do 3,5 kondygnacji.

3. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **U**, na którym przeznaczeniem podstawowym są usługi, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków do 2-kondygnacji,
- 2) dostosowanie bryły budynku do architektury lokalnej,
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 3 przeznaczenia terenu,
- 4) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu (także scalenia) pod warunkiem dostępności do drogi publicznej bez naruszenia praw osób trzecich,
- 5) miejsca parkingowe winny być urządzone na własnej działce, ilość miejsc dostosować do prowadzonej działalności,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących spowodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 7) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywołać konieczność ustanowienia strefy ochronnej,
- 8) dla poszczególnych funkcji prócz uwarunkowań zawartych w niniejszej Uchwale obowiązują odpowiednie uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych.

4. Na terenie usług technicznych drobnej wytwórczości oznaczonym na rysunku planu symbolem **UR**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 4 przeznaczenie terenu,
- 2) wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji,
- 3) maksymalna koncentracja wszystkich funkcji w jednym obiekcie,
- 4) parkingi dla pracowników i dla klientów winny być zlokalizowane na terenie działki,
- 5) pasy zieleni izolacyjnej zwartej wzdłuż granic działek o szerokości 6 m na granicy z ulicą lub po 3 m na granicy z sąsiednią działką,
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych,
- 7) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 4, a tym samym powodować konieczności ustanowienia strefy ochronnej,
- 8) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu (także scalenia) pod warunkiem dostępności działki do drogi publicznej bez naruszania praw osób trzecich,
- 9) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania. Zmiana sposobu użytkowania jest możliwa pod warunkiem, że:
 - a) nie spowoduje to pogorszenia środowiska,
 - b) wysokość zabudowy nie przekroczy 2,5 kondygnacji,
 - c) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego zgodnie z ust. 4,
 - d) zachowanie proporcji, by tereny przeznaczone pod te obiekty i urządzenia nie przekraczały 50% całości poszczególnych terenów **UR**,
- 10) przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 4 to usługi komercyjne, składy, hurtownie,
- 11) dla poszczególnych funkcji prócz uwarunkowań zawartych w niniejszej Uchwale obowiązują uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych.

5. Na terenie usług sportowych oznaczonym na rysunku planu symbolem **US**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) urządzenia sportowe dla młodzieży, boiska do gier małych w zieleni, otwarte bądź mieszczące się w odpowiedniej kubaturze,
- 2) powierzchnię 30% działki przeznacza się na urządzenie zieleni

niskiej i wysokiej, pozostała część w nawierzchni odpowiadającej danej dyscyplinie sportowej,

- 3) zakazuje się sytuowania na działce innych obiektów niż związanych z usługami sportowymi,
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, jak ławki, zadaszenia, pergole.

6. Na terenach zieleni parkowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** z podstawowym przeznaczeniem do wypoczynku, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nasadzenia krzewów i drzew,
- 2) lokalizację akcentów plastycznych i pomników,
- 3) lokalizację elementów małej architektury, jak ławki, zadaszenie, pergole, itp.

7. Na terenach zieleni ekologicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wyznacza się obszar zieleni tworzącej ciągi ekologiczne tj. układ terenów zielonych podlegający zagospodarowaniu poprzez trwałe nasadzenia roślinnością mieszaną, niską i wysoką,
- 2) obszar nie podlega zabudowie,
- 3) wygradzenia przebiegające po obszarze zieleni ekologicznej stosować z materiałów naturalnych odpadowych (np. drewno) lub inne ażurowe,
- 4) dopuszcza się podział własnościowy terenu o symbolu **ZE** z przypisaniem go do określonych działek budowlanych,
- 5) dopuszcza się urządzenia ciągów spacerowych oraz urządzeń sportu i rekreacji,
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacji w sytuacji braku takiej możliwości na terenach stycznych.

8. Ustala się teren ochrony archeologicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **A**.

Na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) teren ochrony archeologicznej jest obszarem występowania zabytków archeologicznych,
- 2) działanie na terenie wymaga uprzednich uzgodnień z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych.

9. Ochrona konserwatorska obiektów:

- 1) budynki znajdujące się w spisie obiektów ujętych w ewidencji, podlegających ochronie konserwatorskiej, oznaczono graficznie na rysunku planu,
- 2) ustala się obowiązek uzgodnienia ze Służbami Ochrony

Konserwatorskiej adaptacji, przebudowy, rozbudowy obiektów znajdujących się w spisie.

10. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) linie rozgraniczające ulicy projektowanej oznaczonej na planie symbolem **01 KZ 2/2** w pasie o szerokości 30 m, dwujezdniową z pasem rozdziału, o szerokości każdej jezdni 7 m, dostępność do ulicy zapewnia się poprzez skrzyżowania,
- 2) linie rozgraniczające ulicy Witkowskiej oznaczonej na planie symbolem **02 KZ 1/2** w pasie o szerokości 30 m, jednojezdniową o szerokości jezdni 7 m, dostępność do ulicy zapewnia się poprzez skrzyżowania, dopuszcza się wjazdy bramowe,
- 3) linie rozgraniczające ul. Leśnej oznaczonej na planie symbolem **03 KZ 1/2** w pasie o szerokości 13 m (ze względu na stan istniejący) i 18 , 20 m pozostała długość, o szerokości jezdni 6 m,
- 4) linie rozgraniczające ul. Starowiejskiej oznaczonej na planie symbolem **04 KL** w pasie o szerokości 10-15 m o szerokości jezdni 6m,
- 5) linie rozgraniczające ul. Cechowej oznaczonej na planie symbolem **05 KL** w pasie o szerokości 15 m, o szerokości jezdni 6 m,
- 6) linie rozgraniczające ul. Dębińskiej oznaczonej na planie symbolem **06 KL** w pasie o szerokości 12 m, o szerokości jezdni 6 m,
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych, o szerokości jezdni 5,5 m oznaczonych na planie symbolami:

Oznaczenie Na rysunku planu	Nazwa Ulicy	Szerokość pasa (m)
07 KD	ul. Stolarska	6, 9, 10
08 KD	ul. Ślusarska	6, 8, 10
09 KD	ul. Grabowa	12
010 KD	ul. Podleśna	10
011 KD	ul. Witkowska	8
012 KD	ul. projektowana	8,10
013 KD	ul. projektowana	8,10
014 KD	ul. projektowana	10
015 KD	ul. projektowana	8,10

016 KD	ul. projektowana	10
017 KD	ul. projektowana	10

- 8) linie zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni ulic w odległości:
- a) minimum 30 m od ul. Nowoprojektowanej zbiorczej **01 KZ 2/2**,
 - b) minimum 20 m od ul. Witkowskiej **02 KZ 1/2**,
 - c) minimum 20 m od ul. Leśnej **03 KZ 1/2**,
 - d) minimum 15 m od ul. Starowiejskiej **04 KL**,
 - e) minimum 10 m i 8 m od ulicy lokalnej **05 KL** i **06 KL** oraz ulic dojazdowych **KD**,

- 9) **XKP** - przejścia piesze o szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) 3,0 m dla ruchu pieszego,
- b) 4,0 m, 5,0 m i 6,0 m dla ruchu pieszo-jezdnego.

11. Na terenie toru kolejowego kolei wąskotorowych w pasie o szerokości 4-9 m, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) istniejące zainwestowanie może podlegać wymianie, przebudowie pod warunkiem utrzymania w ust. 11 przeznaczenia terenu,
- 2) ustala się minimalną 10 m odległość nowych obiektów budowlanych od terenów kolejowych,
- 3) zmianę odległości można, dokonać każdorazowo za indywidualną zgodą dysponenta PKP,
- 4) zakazuje się sytuowania budowli w pasie torów kolei wąskotorowych.

12. Na terenie obsługi komunikacji w zieleni niskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) istniejące zainwestowanie może podlegać wymianie, przebudowie pod warunkiem utrzymania w/w przeznaczenia,
- 2) przeznaczenie podstawowe to: przystanki autobusowe, przystanki kolejowe itp.

13. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę zrealizować poprzez sieć rozdzielczą, podłączenia do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, w pasie ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 2) kanalizację sanitarną realizować poprzez sieć rozdzielczą zgodnie z projektem sieci kanalizacyjnej tej części miasta, w pasie ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 3) kanalizację deszczową realizować zgodnie z projektem dla tej części

- miasta, w pasie ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz zrealizować sieć rozdzielczą w nawiązaniu do istniejącej sieci gazowej, w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, zgodnie z projektem gazyfikacji tej części miasta,
 - 5) zasilenie w energię elektryczną:
 - a) pobór energii elektrycznej z istniejących sieci oraz projektowany transformator **EE** na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta energii i sieci,
 - b) projektuje się linie energetyczne w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, gromadzone poprzez złącze pomiarowo-kablowe zintegrowane lub pojedyncze,
 - c) istniejące trafostacje mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie,
 - d) dla nowo realizowanych i przebudowanych trafostacji obowiązuje:
 - opracowanie typu nawiązującego do architektury lokalnej,
 - zieleń zwarta wokół granic obiektu,
 - zapewnienie dojazdu sprzętem mechanicznym umożliwiającym np. ustawienie transformatora,
 - e) ustala się strefę ochronną istniejącej sieci elektroenergetycznej szerokości 15 m usytuowanej osiowo.
 14. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w granicach niniejszego planu na cele nierolnicze dokonano w planie ogólnym zagospodarowania miasta Gniezna na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (GZU. pg. 0602/2--63145/89 z 25.11.89 r.) i Wojewody Poznańskiego (GG.U. 6012/Gn/7/92/5165 z 30.11 92 r.).

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami w wysokości 30%.

§ 7. Traci moc Zarządzenie Nr 9/83 Prezydenta Miasta Gniezna z dnia 23.09.1983 r. ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 13/83 w sprawie zatwierdzenia miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Przylesie i Uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miasta Gniezna ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 7/93 w sprawie

zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, w granicach obszaru objętego niniejszą Uchwałą.

§ 8. Niniejszy plan jest spójny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, zatwierdzonym uchwałą Nr XV/141/2000 z dnia 11 lutego 2000 r. Rady Miejskiej w Gnieźnie.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

§ 10. Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego Osiedla Przylesie W Gnieźnie

grafika