

Wielk.2001.89.1759

**UCHWAŁA Nr XXIX/293/2001
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 29 czerwca 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego, stanowiącego częściową zmianę planu
ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna.**

(Poznań, dnia 30 lipca 2001 r.)

Na podstawie art. 18 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, stanowiący częściową zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje fragmenty obszarów w granicach administracyjnych miasta Gniezna.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowiący częściową zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna w granicach naniesionych na rysunki w skali 1:1000, stanowią załączniki nr 1-4 do niniejszej Uchwały, będące jej integralną częścią. Obszary to:

- 1) Załącznik Nr 1 - działka o nr geodezyjnym 96, ark.10, położona przy ul. św. Michała 23;
- 2) Załącznik Nr 2 - części działek o nr geodezyjnych 215/4 i 217, ark. 59, położone przy ul. Ks. A. Ludwiczaka 20-24;
- 3) Załącznik Nr 3 - działka o nr geodezyjnym 8/2, ark. 6 i część działki o nr geodezyjnym 1/4 ark. 7, położone przy ul. Orcholskiej;
- 4) Załącznik Nr 4 - działki o nr geodezyjnych 32/1,32/2, 31/2 i część działki 30/2 i 61, ark. 5, położone przy ul. Świętokrzyskiej i w ciągu

drogi krajowej nr 5.

3. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę miejscowego uproszczonego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu u zbiegu ulic Leśnej i Sosnowej stanowi załącznik nr 5 do niniejszej Uchwały, będący jej integralną częścią. Obszar to:

- 1) Załącznik Nr 5 - działka o nr geodezyjnym 2/37, ark. 104, położona przy ul. Leśnej i Jałowcowej.

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

- a) określenie rodzajów funkcji możliwych do realizacji na danym terenie,
- b) określenie uwarunkowań tych realizacji.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U i Uz,
- 3) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z,
- 4) teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 5) tereny zabudowy garażowej oznaczony na rysunku planu symbolem KB,
- 6) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
- 7) tereny ulic i urządzeń obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem KGP, KZ, KL i KP,
- 8) tereny wyznaczone do realizacji celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem X,
- 9) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EEw i EEs.

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

§ 4. 1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne nr 1-5 do niniejszej Uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni,

- 4) pasy zieleni izolacyjnej,
- 5) osie ulic,
- 6) strefy od sieci elektroenergetycznych napowietrznych,
- 7) oznaczenia funkcji terenu według §3 Uchwały oraz rysunku planu.

§ 5. 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 rysunki planu w skali 1:1000 pod tytułem "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący częściową zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna" stanowiące załączniki 1÷5 do niniejszej Uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
- 5) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas drzew i krzewów - liściastych i iglastych, posadzonych w pasie co najmniej 3 metrów, jako oddzielenie różnych funkcji w obrębie jednego terenu,
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym,
- 7) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 6. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza jako przeznaczenie podstawowe; dla planu na załączniku graficznym nr 1 dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodziną, max. do 4 mieszkań w jednym budynku mieszkalnym wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi,
- 2) budynki mieszkalne 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; architektura winna nawiązywać do lokalnej; dopuszcza się możliwości podpiwniczenia budynków po uwzględnieniu miejscowych warunków gruntowo-wodnych (według badań szczegółowych); dla terenów położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej należy uzyskać indywidualne wytyczne konserwatorskie,

- 3) plan adaptuje istniejącą zabudowę mieszkaniową; zabudowa ta może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 2 przeznaczenia terenu,
- 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) na działkach jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących lub bliźniaczych,
- 6) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu pod warunkiem dostępności do drogi publicznej bez naruszenia praw osób trzecich.

2. Na obszarze zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem U, na którym przeznaczeniem podstawowym są usługi z wykluczeniem funkcji mieszkalnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków do 2 kondygnacji,
- 2) dostosowanie bryły budynku do architektury lokalnej; dla terenów położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej należy uzyskać indywidualne wytyczne konserwatorskie,
- 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) dla poszczególnych funkcji prócz uwarunkowań zawartych w niniejszej Uchwale obowiązują odpowiednie uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych.

3. Na obszarze zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem Uz, na którym przeznaczeniem podstawowym są usługi o funkcjach takich jak: sakralno-pielgrzymkowa, administracyjno-oświatowa, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków do 2 kondygnacji,
- 2) dostosowanie bryły budynku do architektury lokalnej; dla terenów położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej należy uzyskać indywidualne wytyczne konserwatorskie,
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 4 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) dla poszczególnych funkcji prócz uwarunkowań zawartych w niniejszej Uchwale obowiązują odpowiednie uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych.

4. Na obszarze 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,
- 4) istniejące obiekty gospodarczo-garażowe na terenie ZP mogą podlegać wymianie lub przebudowie,
- 5) dla terenów położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej należy uzyskać indywidualne wytyczne konserwatorskie.

5. Na obszarze zieleni oznaczonym na rysunku planu symbolem Z 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) wygrodzienia przebiegające po obszarze zieleni ekologicznej winny być ażurowe,
- 4) dopuszcza się podział własnościowy terenu o symbolu Z z przypisaniem go do określonych działek budowlanych.

6. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem KS ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest parkowanie samochodów osobowych,
- 2) w ramach realizacji urządzeń towarzyszących ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej szerokości min. 3,0 m wokół placu parkingowego,
- 3) przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja usługowa związana z obsługą ruchu samochodowego, obsługą turystyczną i obsługą cmentarza; dopuszcza się także lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem KB ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa garażowa wolnostojąca lub segmenty garażowe o maksymalnej wysokości pomieszczenia 2,5 m,
- 2) dostosowanie bryły budynku garażu lub segmentów garażowych do architektury lokalnej; garaże sytuować tyłem do trasy; uwzględniając ekspozycję od trasy i terenów rekreacyjnych j. Winiary; projektowana architektura garaży winna być wykonana dla całości łącznie z projektem kompozycji z wykorzystaniem tylnej ściany na umieszczenie reklam,
- 3) powiązanie strefy zabudowy garażowej z komunikacją zewnętrzną określono na załączniku mapowym przy uwzględnieniu przepisów szczególnych,
- 4) zakazuje się wykorzystywania garaży dla innych celów kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- 5) ze względu na spływ wód powierzchniowych należy utrzymać drożność systemu melioracyjnego.

8. Uwarunkowania w zakresie istniejącej komunikacji będącej poza granicami opracowania:

- 1) linie rozgraniczające ulicę główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na planie symbolem KGP 2/2 w pasie o szerokości $47 \div 30$ m, dwujezdniową z pasem rozdziału, o szerokości każdej jezdni 8 m, dostępność do ulicy zapewnia się poprzez skrzyżowania; minimalna odległość zabudowy niemieszkalnej od krawędzi jezdni wynosi 20,0 m,
- 2) linie rozgraniczające ulicę Orcholską oznaczoną na planie symbolem KZ 1/2 w pasie o szerokości 20 m, jednojezdniową o szerokości jezdni 7 m, dostępność do ulicy zapewnia się poprzez skrzyżowania, dopuszcza się wjazdy bramowe; minimalna odległość zabudowy niemieszkalnej od krawędzi jezdni wynosi 8,0 m,
- 3) linie rozgraniczające ulice lokalne (ul. św. Michała, ul. Świętokrzyska i ul. Żuławy oraz ul. Ks. A. Ludwiczaka) oznaczone na planie symbolem KL w pasie o szerokości 12 m i 15 m (ze względu na stan istniejący), o szerokości jezdni 6 m; minimalna odległość zabudowy mieszkalnej i niemieszkalnej od krawędzi jezdni pokazano na załącznikach graficznych,
- 4) linie rozgraniczające ciąg pieszo-jezdny szerokości 5 m jednokierunkowy w kierunku ul. Leśnej.

9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla planów na zał. graficznym nr 1, 2 i 4, realizować poprzez przyłącza do istniejącej sieci miejskiej wodociągowej, na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta sieci wodociągowej,
- 2) kanalizację sanitarną dla planów na zał. graficznym nr 1, 2 i 4, realizować poprzez przyłącza do istniejącej sieci miejskiej kanalizacyjnej, na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta sieci kanalizacyjnej,
- 3) kanalizację deszczową dla planu na zał. graficznym nr 3 realizować w obszarze między tylnymi ścianami szeregu garaży (położonego od strony wschodniej działki), a skarpą trasy XKGP; prowadzić urządzenia odwadniające, odprowadzające wodę deszczową do obszaru rozprzestrzeniającego się od granicy strefy energetycznej w kierunku północno-wschodnim, na którym to znajdują się urządzenia odbioru wód deszczowych,
- 4) zaopatrzenie w gaz dla planów na zał. graficznym nr 1, 2 i 4 realizować poprzez przyłącza do istniejącej sieci miejskiej gazowej, na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta sieci gazowej,
- 5) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) pobór energii elektrycznej dla planów na zał. graficznym nr 1, 2,

3 i 4 poprzez złącza pomiarowo-kablowe zintegrowane lub pojedyncze z istniejących sieci oraz istniejących transformatorów na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta energii i sieci,

b) ustala się strefę ochronną istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia szerokości 40 m usytuowaną osiowo, oznaczoną na rysunku planu symbolem EEw,

c) ustala się strefę ochronną istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia szerokości 15 m usytuowaną osiowo, oznaczoną na rysunku planu symbolem EEs.

10. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach objętych niniejszymi zmianami planu dla gruntów podlegających ochronie dokonano w planie ogólnym zagospodarowania miasta Gniezna na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej (GZU.Sd.0601/2-1/82 z 26.03.1982 r.) i decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (GZU pg. 0602/2-63145/89 z 25.11.1989 r.) i Wojewody Poznańskiego (GG.U. 6012/Gn/7/92/5165 z 30.11.1992 r.).

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 7. 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 25%.

§ 8. Traci moc Uchwała Nr XXXII/184/93 Rady Miasta Gniezna ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 7 poz. 93 z 1993 r. w sprawie uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego u zbiegu ulic Leśnej i Sosnowej i Uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miasta Gniezna ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 7 poz. 71 z 1993 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, w granicach obszaru objętego niniejszą Uchwałą.

§ 9. 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.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
STANOWIĄCY CZĘŚCIOWĄ ZMIANĘ PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GNIEZNA
TERENU DZIAŁKI O NR GEOD. 96, ARK. 10 POŁOŻONEJ PRZY UL.
ŚW. MICHAŁA 23**

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
STANOWIĄCY CZĘŚCIOWĄ ZMIANĘ PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GNIEZNA
TERENU DZIAŁKI O NR GEOD. 215/4 I 217, ARK. 59,
POŁOŻONYCH PRZY UL. A. LUDWICZAKA 20 - 24**

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
STANOWIĄCY CZĘŚCIOWĄ ZMIANĘ PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GNIEZNA
TERENU DZIAŁKI O NR GEOD. 8/2, ARK. 6 I CZĘŚĆ DZIAŁKI O
NR GEOD. 1/4 ARK. 7, POŁOŻONYCH PRZY UL. ORCHOLSKIEJ.**

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 4

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
STANOWIĄCY CZĘŚCIOWĄ ZMIANĘ PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GNIEZNA
TERENU DZIAŁKI O NR GEOD. 32/1, 32/2, 31/2 I CZĘŚCI**

**DZIAŁEK O NR GEOD. 30/2 I 61, ARK. 5, POŁOŻONYCH PRZY UL.
ŚWIĘTOKRZYSKIEJ I W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 5**

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 5

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
STANOWIĄCY CZĘŚCIOWĄ ZMIANĘ PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GNIEZNA
TERENU DZIAŁKI O NR GEOD. 2/37, ARK. 104 POŁOŻONEJ PRZY
UL. LEŚNEJ I UL. JAŁOWCOWEJ**

grafika