

Wielk.2001.137.2719

**UCHWAŁA Nr XXXI/313/2001
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 5 października 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego budownictwa mieszkaniowego terenu przy ul.
Zatorze w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 9 listopada 2001 r.)

Rada Miasta Gniezna działając 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. 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) uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego terenu położonego przy ul. Zatorze w Gnieźnie działka o nr geodezyjnym 2 na arkuszu mapy 186.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan opracowano na podstawie Uchwały Rady Miasta Gniezna Nr XXIII/247/2000 z dnia 8 grudnia 2000 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego przy ul. Zatorze w Gnieźnie.

Plan stanowi częściową zamianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna.

2. Obszar opracowywanego planu stanowi działka o nr geod. 2 na arkuszu mapy 186, przy ul. Zatorze w Gnieźnie.

3. Granice zatwierdzenia przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000.

4. Poza granicami zatwierdzenia planu pokazano na jego rysunku sposób wpisania opracowanego terenu w istniejący i projektowany system komunikacyjny obszaru, zgodnie z wytycznymi obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

miasta Gniezna.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej o symbolu rysunku planu MN,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej o symbolu rysunku planu MNR,
- c) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu rysunku planu MU,
- d) tereny dróg komunikacyjnych przeznaczone dla realizacji celów publicznych o symbolu rysunku planu XK,
- e) tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
- f) tereny urządzeń technicznych innych oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
- g) tereny ekologiczne o symbolu rysunku planu TZ.

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

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

1) Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:

- a) granica uchwalenia planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- c) osie dróg,
- d) linie zabudowy stanowiące minimalne odległości budynków o funkcji mieszkalnej oraz innych obiektów, od skrajnych krawędzi jezdni, o ile na rysunku planu nie wprowadzono dla nich innych oznaczeń.

§ 4. 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 przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w §1 Uchwały,
- b) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gniezna,
- c) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie

w skali 1:1000 p.t. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego terenu przy ul. Zatorze w Gnieźnie, działka o nr 2, arkusz 186".

- d) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- e) przeznaczeniu podstawowym na danym obszarze - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w zapisach symboli MN, MNR, MU, XK, EE, UT, TZ wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu.

W skład projektowanej infrastruktury technicznej prócz dróg wchodzi zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz przewodowy, wodę pitną, kanalizację, telefonizację oraz system melioracyjny.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 6. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolu MN.

- a) obszar przeznaczony jest pod realizację jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego z wykluczeniem funkcji nie związanych z przeznaczeniem podstawowym. Dopuszcza się istnienie funkcji, które mogą być umiejscowione w mieszkaniach tzn. nie stwarzające żadnej uciążliwości dla funkcji podstawowej. Mogą to być np. poradnictwa prawne, medyczne, oświatowe itp. a także rzemiosło uprawiane w mieszkaniach,
- b) budynki mieszkalne, wolnostojące o wysokości 1-2 kondygnacji przy dachach płaskich oraz o wysokości 1,5–2,5 kondygnacji przy dachach stromych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym przy nachyleniu połaci dachowych 30°-50°,
- c) dopuszcza się budowę budynków garażowo-gospodarczych 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 oraz określonych w planie zasad powiązania z

komunikacją zewnętrzną,

- e) dopuszcza się zamiast budowy wolnostojącej scalania na zabudowę bliźniaczą przy zachowaniu uwarunkowań określonych w pkt b warunków architektonicznych i porozumień z właścicielami przedmiotowych sąsiednich działek.

2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, o symbolu rysunku planu MN R.

- a) obszar o urozmaiconej fizjografii terenu przeznaczony jest pod zabudowę mieszkalną typu rezydencjonalnego. Dopuszcza się także funkcje, które mogą być umiejscowione w mieszkaniach tzn. nie stwarzające żadnej uciążliwości. Mogą to być np. poradnictwo prawne, medyczne, oświatowe, a także rzemiosło uprawiane w mieszkaniach,

- b) budynki mieszkalne, wolnostojące o wysokości 1,5–2,5 kondygnacji o dachach stromych dwu i wielospadowe z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym i nachyleniach połaci dachowych 30°-50°,

- c) dopuszcza się budowę budynków garażowo-gospodarczych (także stajni i obiekty związane z obsługą oczeretów) jako obiektów związanych z funkcją podstawową. Mogą to być obiekty zblokowane z budynkami mieszkalnymi lub wolnostojącymi. Uwarunkowania architektoniczne jak w pkt 2b,

- d) dopuszcza się możliwość scalania względnie podziału wtórnego określonych graficznie działek pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną.

3. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu rysunku planu MU.

- a) obszar przeznaczony jest pod realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, której funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa,

- b) dopuszcza się funkcję usługowo-handlową w kubaturach zblokowanych z zabudową mieszkaniową,

- c) uciążliwość funkcji usługowo-handlowej winna się zamknąć w granicach własnościowych działki,

- d) warunki architektoniczne obiektów winne odpowiadać ustaleniom zawartym w ust. 1b,

- e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych na warunkach określonych w pkt 1b i 1c.

4. Ustala się tereny obsługi komunikacyjnej przeznaczone dla realizacji celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem XK.

Schemat układu komunikacyjnego terenu planu składa się z ulic o funkcji lokalnej KL i dojazdowej KD. Ulice lokalne i dojazdowe umożliwiają połączenie poszczególnych posesji z komunikacją zewnętrzną.

- a) obszary o symbolu rysunku planu X1KL i X2KL stanowią ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 m, szerokości jezdni 6,00 m i chodnikach dwustronnych szerokości 1,5 m,
- b) obszary o rysunkach planu 3XKL i 4XKL stanowią ulice osiedlowe ruchu wolnego o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, szerokości jezdni 6,00 m i chodnikach dwustronnych szerokości 1,5 m,
- c) obszar o symbolu rysunku planu 1XKD stanowi ulicę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokości jezdni 6,00 m i chodnikach dwustronnych szerokości 1,20 m,
- d) obszar częściowo w granicach niniejszego planu o symbolu rysunku planu XZo1/2 stanowi drogę zbiorczą obszarową o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00 m, szerokości jezdni 7,00 m funkcji zgodnej z uwarunkowaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- e) na mapie w obszarze stycznym do terenu opracowywanego, poza planem (poza granicami zatwierdzenia pokazano schemat komunikacji istniejącej i projektowanej zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gniezna, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gniezna Nr XV/141/2000 z dnia 11.02.2000 r. Obowiązujące wytyczne Studium są docelowym rozwiązaniem obsługi komunikacyjnej części miasta w której położony jest teren objęty niniejszym planem.

5. Ustala się obszar urządzeń energetycznych o symbolu rysunku planu EE.

- a) ustala się tereny o symbolu rysunku planu EEt, jako tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych,
- b) ustala się teren o symbolu rysunku planu EEs:
 - jest to obszar stanowiący strefę ochronną nie podlegającą zabudowie spowodowaną istnieniem linii WN-110KV. Skrajne granice strefy liczą się w odległości 10,00 m od pionowego skrajnego przewodu przesyłowego,
 - roślinność wysokości powyżej 2,5 m może być uprawiana w odległości 6,00 m od pionowego skrajnego przewodu

przesyłowego,

- c) linie energetyczne rozprowadzające napowietrzne i kablowe winny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic w pasach technicznych poza jezdnią.

6. Ustala się teren urządzeń technicznych o symbolu rysunku planu UT takich jak np. przepompownia ścieków, stacja redukcyjna gazu.

7. Infrastruktura techniczna

- a) Komunikacja.

Realizacja na zasadach określonych w pkt 4 §8

- b) Energia elektryczna.

Realizacja na zasadach określonych w pkt 5 §8.

- c) Gaz przewodowy.

Realizacja wg projektu WKP Okręgowego Zakładu Gazownictwa, poprzez sieć gazową rozdzielczą średniego ciśnienia. Sieć należy prowadzić w pasach technicznych ulic poza jezdnią, szafki pomiarowe z zaworem głównym lokalizować w ogrodzeniu, w granicy działek.

- d) Woda pitna

Zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu miejskiego poprzez sieć prowadzoną w pasach technicznych ulic.

- e) Telekomunikacja.

Włączenie do istniejącej sieci telefonicznej.

- f) Kanalizacja.

Skanalizowanie zgodnie z koncepcją sieci kanalizacyjnej osiedla Arkuszewo.

- g) Wody gruntowe.

- w związku z okresowymi znacznie zróżnicowanym poziomem wód gruntowych zaleca się budowę ewentualnych piwnic płytko posadowionych z podciśnieniowymi płytami posadzkowymi i drenażem obwodowym budynków,
- należy w sposób bezwzględny utrzymać w drożności istniejący system melioracyjny.

8. Ustala się obszary ekologiczne o symbolu rysunku planu TZ. Jest to teren w stanie istniejącym stanowiący sezonowo zatapiane moczary i oczerety oraz istniejące oczka i ciek wodne.

- a) teren nie podlega zabudowie,

- b) urządzenia melioracyjne winne być utrzymywane w stanie stałej drożności,

- c) dopuszcza się nasadzenia roślinnością sprzyjającą istniejącemu środowisku naturalnemu,

- d) dopuszcza się renowacje istniejących oczek wodnych oraz budowę

- nowych z wykorzystaniem na cele hodowli ryb w sposób zachowujący cechy środowiska naturalnego,
- e) dopuszcza się podział własnościowy terenu z zakazem wynagrodzeń ograniczających rozwój flory i fauny,
 - f) przekroczenia poprzeczne komunikacyjne winne odpowiednim przepustami zabezpieczać swobodny przepływ wody.

9. Prace ziemne przyszłych inwestycji należy prowadzić w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych.

§ 7. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części obszaru dokonano na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU. og. 0602/Z-63145/92 z dnia 15.12.1992 r., a dla pozostałego obszaru na podstawie zgody GN.V-77110/Gn/10/2001/2145 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 10.05.2001 r.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 8. Stwierdza się spójność ustaleń planu zawartych w niniejszej Uchwale z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gniezna Nr XV/141/2000 z dnia 11.02. 2000 r.

§ 9. 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.Urzędowym Woj. Poznańskiego Nr 7 z dnia 14 maja 1993 r.) w obrębie granic opracowania niniejszego planu.

§ 10. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości ustala się stawkę naliczania jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5% przy jednoczesnym zobowiązaniu właścicieli gruntu do nieodpłatnego przekazania na rzecz miasta dróg powstałych w wyniku ustaleń niniejszego planu i 25% dla pozostałych właścicieli.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JEDNORODZINNEGO,
TERENU PRZY UL. ZATORZE W GNIEŹNIE DZIAŁKA Nr 2 ARK.
186**

grafika