

Wielk.2001.162.4480

**UCHWAŁA Nr XXXII/327/2001
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 16 listopada 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego budownictwa mieszkaniowego terenu dz. nr
4/8 ark. 102 przy ul. Wolności, fragmentu osiedla Pławnik w
Gnieźnie**

(Poznań, dnia 21 grudnia 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.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) uchwala Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego terenu dz. Nr 4/8, ark. 102 przy ul. Wolności, fragment osiedla Pławnik w Gnieźnie.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje środkowy fragment osiedla Pławnik w Gnieźnie.

2. Obszar objęty planem położony jest między ulicami: Wolności, Pławnik, Obrońców Gniezna i Powstania Warszawskiego.

Obszar stanowi działka o numerze geodezyjnym 4/8, arkusz mapy 102.

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

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej o symbolu rysunku planu M,

b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o symbolu rysunku planu MU,

c) tereny zabudowy składowo-usługowej o symbolu rysunku planu

SU,

- d) tereny zlewiska o symbolu rysunku planu ZW,
- e) tereny obsługi komunikacyjnej przeznaczone dla realizacji celów publicznych o symbolu rysunku planu XK,
- f) tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE.

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

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący jej załącznik graficzny nr 1.

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

- a) granice 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 określać wg zasad zawartych w §6 niniejszej uchwały oraz rysunku planu.

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

- a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o którym mowa w §1 uchwały,
- b) uchwale - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Gniezna,
- c) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu p.t.: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego terenu dz. nr 4/8, ark. 102 przy ul. Wolności, fragment osiedla Pławnik w Gnieźnie",
- 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 M, MU i SU, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

W skład zakładanej do realizacji infrastruktury technicznej prócz

obsługi komunikacyjnej wchodzi zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz przewodowy, wodę pitną, kanalizację, telefonizację oraz system melioracyjny. Wszystkie wymienione media winny być dokonywane w przedziale czasowym zgodnie z koncepcją ich realizacji na osiedlu Pławnik.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 6. Ustalenia dotyczą zagospodarowania terenu:

1. Ustala się tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem M:
 - a) obszar przeznaczony jest pod realizację budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego jako funkcji podstawowej. Dopuszcza się funkcje, które mogą być umiejscowione w mieszkaniach tzn. nie stwarzają żadnej uciążliwości. Mogą to być np. poradnictwa prawne, usługi medyczne, krawiectwo chałupnicze itp.,
 - b) budynki mieszkalne, wolnostojące o wysokości 1-2 kondygnacji przy dachach płaskich oraz 1,5-2,5 kondygnacji przy dachach z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym i nachyleniu połaci dachowych w granicach ca 30°-50°,
 - c) dopuszcza się zamiast budowy wolnostojącej scalania na zabudowę bliźniaczą, przy zachowaniu uwarunkowań architektonicznych zawartych w pkt b i porozumień z właścicielami przedmiotowych sąsiednich działek,
 - d) dopuszcza się możliwość scalania względnie podziału wtórnego określonych graficznie działek pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązań z komunikacją zewnętrzną,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych jako związanych z funkcją podstawową, mogą to być obiekty wolnostojące lub segmenty bliźniacze usytuowane w granicach własnościowych lub zblokowane z budynkami mieszkalnymi, architektura jak w pkt b.
2. Ustala się teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1M:
 - a) obszar przeznaczony jest pod realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jako funkcji podstawowej. Dopuszcza się funkcje, które mogą być umiejscowione w

mieszkaniach tzn. takie które nie stwarzają żadnej uciążliwości. Mogą to być np.: poradnictwo prawne, usługi medyczne, krawiectwo chałupnicze itp.

- b) budynki mieszkalne, wolnostojące o wysokości do 2 kondygnacji, w tym jedna dachowa. Dachy z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym i nachyleniu połaci dachowych w granicach 30°-50°.
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych jako związanych z funkcją podstawową. Mogą to być obiekty wolnostojące lub segmenty bliźniacze, usytuowane przy granicach własnościowych lub zblokowane z budynkami j mieszkalnymi. Architektura jak w pkt b.
 - d) dopuszcza się możliwość scalania względnie podziału wtórnego określonych graficznie działek pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązań z komunikacją zewnętrzną.
 - e) dopuszcza się zamiast zabudowy wolnostojącej scalanie na zabudowę bliźniaczą przy zachowaniu uwarunkowań architektonicznych zawartych w pkt b i porozumień z właścicielami przedmiotowych sąsiednich działek.
3. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU:
- a) obszar przeznaczony jest pod realizację funkcji usługowej względnie mieszkalnej lub połączonej w obiektach zespolonych lub odrębnych.
 - b) uciążliwość funkcji niemieszkalnej łącznie z niezbędnymi miejscami parkingowymi winna się zamknąć w granicach własnościowych działki,
 - c) uwarunkowania architektoniczne obiektów winny odpowiadać ustaleniom zawartym w ust. 1 b i c.
 - d) dopuszcza się możliwość scalania względnie podziału wtórnego działki pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie powiązań z komunikacją zewnętrzną.
4. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MU. Znajdujący się na obszarze budynek mieszkalny podlega ochronie konserwatorskiej (adres: Pławnik nr 5):
- a) obszar przeznaczony jest pod realizację funkcji usługowej względnie mieszkalnej lub połączonej, w obiektach zespolonych lub odrębnych,
 - b) uciążliwość funkcji niemieszkalnej łącznie z niezbędnymi

miejscami parkingowymi winna się zamknąć w granicach własnościowych,

c) uwarunkowania architektoniczne:

budynki mieszkalne o wysokości do 2 kondygnacji, w tym jedna dachowa. Dachy z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym o nachyleniu połaci dachowych 30° - 50° . Budynki usługowe wolnostojące o wysokości 1 kondygnacji, pokryciu dachowym ceramicznym lub ceramiczno-podobnym i pochyleniu połaci dachowych 30° - 50° ,

d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych jako związanych z funkcją mieszkalną, mogą to być obiekty wolnostojące lub segmenty bliźniacze, usytuowane przy granicach własnościowych lub zblokowane z budynkami mieszkalnymi, uwarunkowania architektoniczne jak w pkt c.

5. Ustala się teren o funkcji składowo-usługowej o symbolu na rysunku planu SU:

a) ze względu na ograniczoną nośność gruntu oraz niekorzystne warunki gruntowo-wodne, na obszarze można lokalizować funkcje usług o charakterze składowym z ograniczoną możliwością budowy obiektów, winny to być wiaty, względnie obiekty o lekkiej konstrukcji i lekkich wypełniaczach ściennych.

b) realizowane obiekty parterowe, nie podpiwniczone, płytko posadowione,

c) dopuszcza się scalanie względnie podział działki pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie powiązań z komunikacją zewnętrzną.

6. Ustala się teren zlewiska o symbolu na rysunku planu ZW:

a) teren nie podlega jakiegokolwiek, prócz ażurowego ogrodzenia, zabudowie,

b) teren przeznaczony jest dla zbioru wód opadowych,

c) w pasie po obwodzie terenu możliwość nasadzeń roślinnością środowiska mokrego.

7. Ustala się teren inwestycyjny oznaczony na rysunku planu symbolem Tduz.

Teren przeznaczony pod realizację funkcji M, MU i SU po uprzednim uzdatnieniu jego przydatności budowlanej przez poprawę warunków gruntowo-wodnych. Obiekty winny być nie podpiwniczone i płytko posadowione.

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

a) obszar o symbolu rysunku planu X1KL stanowi ulicę osiedlową o

- szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, szerokości jezdni 6,0 m i chodnikach dwustronnych szerokości 2,0 m,
- b) obszar o symbolu rysunku planu X2KL stanowi ulicę osiedlową o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokości jezdni 6,0 m i chodnikach dwustronnych 1,75 m,
 - c) obszar o symbolu rysunku planu X1KD, X2KD stanowi ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdni szerokości 6,0 m i chodnikach dwustronnych szerokości 1,50 m,
 - d) obszar o symbolu rysunku planu 1XKP stanowi ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.
9. Ustala się obszar urządzeń energetycznych o symbolu rysunku planu EE:
- a) ustala się strefę ochronną istniejącej linii energetycznej średniego napięcia o szerokości 15,0 m o symbolu rysunku planu EEs.
 - b) Realizacja obiektów budowlanych może być w minimalnej odległości 7,5 m od pionowego rzutu skrajnego przewodu,
 - c) zasilanie w energię elektryczną ze stacji trafo znajdujących się przy ul. Obrońców Gniezna i przy ul. Powstania Warszawskiego.
10. Infrastruktura techniczna:
- a) komunikacja - realizacja jak w §6 pkt 6,
 - b) gaz przewodowy - realizacja wg projektu WKP Okręgowego Zakładu Gazownictwa poprzez sieć gazową rozdzielczą średniego ciśnienia. Sieć należy prowadzić w pasach technicznych ulic,
 - c) woda pitna - zaopatrzenie w wodę pitną poprzez podłączenie do sieci istniejącej w osiedlu,
 - d) telekomunikacja - włączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej w osiedlu,
 - e) kanalizacja sanitarna - skanalizowanie wg projektu skanalizowania osiedla,
 - f) wody gruntowe - w związku z okresowym, znacznie zróżnicowanym poziomem wód gruntowych prócz uwarunkowań zawartych w pkt 4 i 5 art. 6 zaleca się na pozostałym terenie budowę ewentualnych piwnic płytko posadowionych z płytami posadzkowymi podciśnieniowymi i drenażem obwodowym budynków. Należy bezwzględnie utrzymać drożność systemu melioracyjnego przedmiotowego terenu i obszaru stycznego.

§ 7. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonano na etapie opracowania i przy uchwalaniu Miejsowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna.

§ 8. Prace ziemne na obszarze planu winny być uzgodnione z konserwatorem ds. archeologicznych w Poznaniu (Muzeum Archeologiczne - Pałac Górków lub Muzeum Początków Państwa Polskiego w Gnieźnie).

§ 9. Stwierdza się spójność zawartych w niniejszej Uchwale ustaleń 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.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 10. Traci moc Uchwała Nr XXV/195/93 Rady Miejskiej w Gnieźnie z dnia 16.04.1993 r. w sprawie uchwalenia "Miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna", Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 7/93 w obrębie granic zatwierdzonych niniejszym planem.

§ 11. W wypadku wzrostu wartości nieruchomości 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, w wysokości 5%, przy zobowiązaniu się właścicieli gruntu do nieodpłatnego przekazania na rzecz miasta terenu dróg powstałych w wyniku ustaleń niniejszego planu, oraz stawkę 25% przy braku takiego zobowiązania.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO TERENU DZ.4/8 ARK.102,
PRZY UL. WOLNOŚCI, FRAGMENTU OŚ. PŁAWNIK W GNIEŹNIE**

grafika