

Wielk.2002.133.3682

**UCHWAŁA Nr XL/388/2002
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 27 września 2002 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej
przy ul. Wierzbiczany w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 31 października 2002 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Wierzbiczany w Gnieźnie.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment jednorodzinного budownictwa mieszkaniowego osiedla Arkuszewo w Gnieźnie.

2. Granice obszaru objętego planem stanowi działka o nr geodezyjnym 14, arkusz mapy ewidencyjnej nr 200 przy ul. Wierzbiczany w Gnieźnie.

§ 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) ustalenie zasad uzbrojenia terenu.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku

- planu symbolem UM,
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 4) teren zabudowy obsługi komunikacji zewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem UK,
 - 5) teren usługowo-składowy oznaczony na rysunku planu symbolem US,
 - 6) tereny ulic i urządzeń obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem KG 2/2, KZ, KL i KD,
 - 7) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
 - 8) tereny wyznaczone do realizacji celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem X.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000 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 od krawędzi jezdni,
- 5) osie ulic,
- 6) strefa od sieci elektroenergetycznej napowietrznej,
- 7) oznaczenia funkcji terenu - według §4 Uchwały oraz rysunku planu.

§ 6. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określić wg zasad określonych w §2-§7 oraz rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. 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 1:1.000 pod tytułem "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Wierzbiczany 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 je uzupełniają,
- 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

§ 7. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

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

- 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) budynki mieszkalne od 1,5 ÷ 2,5 kondygnacji przy dachach dwu i wielospadowych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym o kącie nachylenia $25^{\circ} \div 50^{\circ}$, w tym poddasze użytkowe, możliwość podpiwniczenia obiektów uzależniona jest od wykonania badań szczegółowych miejscowych warunków gruntowo-wodnych lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,5 m ponad istniejący poziom terenu,
- 3) w budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi nieuciążliwe dla środowiska, takie jak: poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp.,
- 4) 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,
- 5) na działkach jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących lub bliźniaczych o powierzchni do 50 m².

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UM ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabudowa usługowo-mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) projektowana zabudowa 1-2 kondygnacji przy dachach płaskich lub 1,5 -2,5 kondygnacji przy dachach dwu i wielospadowych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym, dopuszcza się

możliwość podpiwniczenia budynków po uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,

- 3) poszczególne funkcje mogą być zblokowane w jednej kubaturze względnie oddzielone od siebie,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów w tym usługowych mogących spowodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 5) miejsca parkingowe winny być urządzone na własnej działce, ilość miejsc dostosować do prowadzonej działalności,
- 6) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu a także scalenia działek sąsiednich pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
- 7) dla poszczególnych funkcji prócz uwarunkowań zawartych w niniejszej uchwale obowiązują odpowiednie uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabudowa usługowo-handlowa, hurtownie, magazyny, nieuciążliwe warsztaty rzemieślnicze itp.,
- 2) projektowana zabudowa 1 ÷ 2 kondygnacji z dachami płaskimi, dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków po uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- 3) zasady zagospodarowania zgodnie z ust. 2 punkty: 4, 5, 6, 7,
- 4) wyznacza się tereny z podwyższonym sezonowym poziomem wód gruntowych, na których wskazana jest zabudowa bez podpiwniczenia bądź budowa ewentualnych piwnic płytko posadowionych, wodoszczelnych z płytami posadzkowymi i drenażem obwodowych budynków.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu, stacji paliw, stacji obsługi ruchu transportowego, odbywającego się na drodze KG,
- 2) usytuowanie obiektów winno być zgodne z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji - 2,
- 4) wprowadza się wymóg harmonizowania wyglądu architektonicznego zabudowy w panoramie projektowanej ulicy KG z uwzględnieniem fizjografii terenu UK,
- 5) wyznacza się tereny z podwyższonym sezonowym poziomem wód

gruntowych, na których wskazana jest zabudowa bez podpiwniczenia bądź budowa ewentualnych piwnic płytko posadowionych, wodoszczelnych z płytami posadzkowymi i drenażem obwodowym budynków.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usługowo-składowy,
- 2) ze względu na ograniczoną nośność gruntu i niekorzystne warunki gruntowo-wodne na obszarze dopuszcza się lokalizację usług o charakterze składowym z ograniczoną możliwością budowy obiektów, winny być to obiekty o lekkiej konstrukcji i lekkich wypełniaczach ściennych, parterowe, bez podpiwniczenia,
- 3) dopuszcza się podział lub scalanie działki pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie powiązań z komunikacją zewnętrzną.

6. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) KG 2/2 - projektowana ulica główna o szerokości 40,0 m w liniach rozgraniczających, o dwóch pasach jezdnych szerokości 7,0 m każdy i pasem rozdziału szer. 4,0 m;
 - minimalną linię zabudowy od krawędzi jezdni ustalono na 25,0 m (zabudowa usługowa) i 40,0 m (zabudowa mieszkalna),
- 2) KZ - istniejąca ulica Wierzbiczany, zbiorcza o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających, z pasem jezdny szerokości 7,0 m, wyznaczona do realizacji celów publicznych,
 - minimalną linię zabudowy od krawędzi jezdni ustalono na 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) KL - projektowana ulica lokalna szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających, z pasem jezdny 6,0 m wyznaczona do realizacji celów publicznych,
 - minimalną linię zabudowy od krawędzi jezdni ustalono na 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) KD - projektowane ulice dojazdowe szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających z pasem jezdny 6,0 m,
 - minimalną linię zabudowy od krawędzi jezdni ustalono na 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę należy zrealizować poprzez sieć rozdzielczą, podłączenia do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, na warunkach podanych przez dysponenta sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków - należy zapewnić możliwość odprowadzenia

ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo do kanalizacji sanitarnej realizowanej poprzez sieć rozdzielczą zgodnie z projektem kanalizacji tej części miasta, sieć realizować w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, podłączenia - na warunkach podanych przez dysponenta sieci,

- 3) kanalizację deszczową realizować zgodnie z projektem odprowadzenia wód deszczowych dla tej części miasta, w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz realizować 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 przez projektowany transformator EE na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta energii i sieci,
 - b) projektuje się linie energetyczne w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, prowadzone poprzez złącze pomiarowo-kablowe zintegrowane lub pojedyncze,
 - c) dla nowo realizowanych i przebudowanych trafostacji obowiązuje:
 - opracowanie typu nawiązującego do architektury obiektu,
 - zieleń zwarta wokół granic obiektu,
 - zapewnienia dojazdu sprzętem mechanicznym umożliwiającym np. ustawienie transformatora,
 - d) ustala się strefę ochronną istniejącej elektroenergetycznej szerokości 40 m usytuowaną osiowo oznaczoną na rysunku planu symbolem EEw.

8. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dla części terenu objętego planem, 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.) zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze pozostałych terenów objętych planem nie podlegających ochronie, zgodnie ze stosowną ustawą.

9. Prace ziemne na obszarze objętym planem winny być uzgodnione z konserwatorem ds. archeologicznych.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 8. 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%, a dla właścicieli gruntów w związku ze złożonym przez nich oświadczeniem darowizny na rzecz miasta terenów działek przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi publiczne w wysokości 5%.

§ 9. Traci moc Uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miasta Gniezna z dnia 16.04.93 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 7/93 poz. 76 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, w granicach obszaru objętego niniejszą Uchwałą.

§ 10. 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.

§ 11. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

§ 12. 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 TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ PRZY UL. WIERZBICZANY W GNIEŹNIE skala 1 : 1.000

grafika