

Wielk.2011.244.3880

2011.10.13 zm.wyn.z

Wielk.2011.247.3930

ogólne

**UCHWAŁA Nr XI/94/2011
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 22 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowousługowej i
zieleni, fragmentu osiedla Róża w Gnieźnie - część B**

(Poznań, dnia 12 września 2011 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zieleni, fragmentu osiedla Róża w Gnieźnie - część B, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, uchwalonego uchwałą Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11.02.2000 r., (zmiany: Uchwała NR LIV/588/2006 Rady Miasta Gniezna z dnia 19.10.2006 r., Uchwała Nr XXVII/320/2008 z dnia 29.10.2008 r.).

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;

- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczających tereny;
- 2) "nieuciążliwej działalności usługowej" - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) "sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej" - należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne jako przyłącza i odcinki sieci, a także urządzenia j. w. w zakresie niezbędnym dla obsługi budynków i innych obiektów budowlanych sytuowanych na danym terenie;
- 4) "budynkach gospodarczo-garażowych" - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na cele garażowania samochodu;
- 5) "reklamach" - należy przez to rozumieć nośniki reklamowe takie jak wszelkie urządzenia reklamowe, na stałe zamocowane w gruncie, względnie tablice reklamowe mocowane na ogrodzeniach lub ścianach budynków;
- 6) "szyldach" - należy przez to rozumieć płaskie urządzenie reklamowe w formie tablicy umieszczonych na ścianach lub wychodzących ze ściany wsporników, zawierające wyłącznie informacje dotyczące nazwy i danych teleadresowych firmy, umieszczonej w obszarze działki budowlanej.

2. Stosowane symbole graficzne stanowiące oznaczenie poszczególnych terenów składają się z liczby i liter; przeznaczenie terenu jest oznaczone literami, a liczba oznacza numer porządkowy terenu; o ile w dalszej części uchwały ustalenia odnoszą się wyłącznie do oznaczenia literowego należy przez to rozumieć, że odnoszą się do wszystkich terenów oznaczonych tymi literami niezależnie od ich liczby porządkowej.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 2.MN, 6.MN, 8.MN, 10.MN i 12.MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami 1.MN,U, 7.MN,U i 9.MN,U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 5.ZP i 21.ZP;
- 4) tereny rowu melioracyjnego, oznaczone symbolem 4.WS;
- 5) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami 3.E i 11.E;
- 6) tereny kanalizacji, oznaczone symbolem 20. K;
- 7) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolami 13.KDZ i 14.KDZ;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 15.KDD i 17.KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 16.KDW, 18.KDW i 19.KDW.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenu, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przebiegi dróg z ich podstawową geometrią oraz inne ustalenia, zgodnie z odniesieniami w dalszym tekście uchwały, określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Zakazuje się lokalizacji budynków blaszanych oraz obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 6. 1. Zakazuje się stosowania od strony dróg ogrodzeń:

- 1) pełnych;
- 2) z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

2. Dopuszcza się wyłącznie sytuowanie ogrodzeń ażurowych:

- 1) o powierzchni pełnej nie większej niż 50% całej powierzchni części ogrodzenia zlokalizowanego od strony dróg;
- 2) o wysokości równej 1,5 m;

3) na podmurówce o wysokości 0,3 m.

§ 7. Zakazuje się umieszczanie reklam; dopuszcza się wyłącznie umieszczanie na budynkach szyldów dotyczących prowadzonej w budynku nieuciążliwej działalności usługowej.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN obowiązują, określone w przepisach odrębnych, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U obowiązują, określone w przepisach odrębnych, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. 1. Nakazuje się podłączenie budynków do sieci wodociągowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie zaopatrzenia ludności w wodę oraz lokalizowania urządzeń związanych z zaopatrzeniem ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych obowiązują przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych z zaopatrzeniem ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych na wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy.

5. Nakazuje się budowę w drogach, przeciwpożarowej sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. 1. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do wód lub do ziemi, na terenie własnej działki, w sposób nie naruszający naturalnego kierunku spływu wód i nie zakłócający warunków gruntowo-wodnych na działce i na działkach w jej otoczeniu.

2. Wody opadowe i roztopowe z pasów drogowych dróg: publicznych dojazdowych 15.KDD i 17.KDD oraz wewnętrznych 16.KDW, 18.KDW i 19.KDW, należy odprowadzić poprzez urządzenia oczyszczające do terenów rowu melioracyjnego 4.WS.

§ 11. 1. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych należy zagospodarowywać w sposób nie

pogarszający standardów jakości środowiska.

2. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, o których mowa w ust. 1, do sieci kanalizacji deszczowej, pod warunkiem ich oczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działce budowlanej, na której powstają i za zgodą zarządcy sieci.

§ 12. Do czasu zakończenia budowy docelowej nawierzchni drogi należy wykonać odwodnienie pasa drogowego.

§ 13. 1. Ścieki bytowe należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej.

2. Dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki i ich wywóz przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków.

3. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 14. Dopuszcza się stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, innych paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych.

§ 15. 1. Ustala się gromadzenie segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Miasta Gniezna oraz Regulaminem utrzymania czystości na terenie miasta Gniezna.

2. Nadmiar mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych należy zagospodarowywać na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywozić w miejsca wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudową bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor

winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

2. Ochroną objęte są:

- 1) historyczny przebieg dróg z Osiedla Róża do Arkuszewa (obecnie ulica Zamiejska) - droga położona w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowego planu, która na odcinku przylegającym do obszaru objętego granicami miejscowego planu podlega poszerzeniu o teren drogi publicznej zbiorczej 13.KDZ do parametrów drogi klasy zbiorczej;
- 2) historyczna nazwa wsi Róża.

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. Nie określa się terenów publicznych w rozumieniu ustawy.

Rozdział VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 18. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony, przynależne sytuowanym budynkom oraz obiekty małej architektury,
 - b) sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz jednego garażu,
 - c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej i jednocześnie większej niż 300 m²;
 - d) sytuowania budynków o wysokości większej niż:
 - mieszkalnych jednorodzinnych - dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m,
 - gospodarczo-garażowych - dwie kondygnacje nadziemne i

wyższych niż 8 m,

– garaży - jedna kondygnacja nadziemna i wyższych niż 6 m;

2) nakazuje się:

- a) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczo-garażowych jako wolno stojących, a garaży - jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- b) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) z zastrzeżeniem pkt 2 lit d, na terenach 10. MN przeznaczenie obszarów oznaczonych na rysunku miejscowego planu jako "obszar zieleni" wyłącznie na cele terenu biologicznie czynnego, w tym na cele obsadzeń drzewami i krzewami;
- d) umożliwienie dostępu do terenów rowu melioracyjnego 4.WS dla służb utrzymania rowu;
- e) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d, stosowanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczo-garażowych i garażach dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, o głównych kalenicach równoległych do linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych KDD lub wewnętrznych KDW; w przypadku działek narożnikowych dopuszcza się zastosowanie kalenicy równoległej do jednej z dróg;
- f) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach i dodatkowo 2 miejsca, o ile w budynku mieszkalnym jednorodzinnym znajduje się lokal użytkowy;

3) dopuszcza się:

- a) wydzielanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokali użytkowych na cele nieuciążliwej działalności usługowej, *ale nie więcej niż wynosi 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego*,
- b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z planowaną zabudową,
- c) sytuowanie przyłączy i wyznaczanie miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych jako wkomponowanych w ogrodzenie na granicy dwóch działek,
- d) stosowanie w garażach dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 10°;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewnić należy z przyległych dróg publicznych dojazdowych KDD i wewnętrznych

KDW;

- 5) na działkach narożnikowych zjazd należy lokalizować poza obszarem skrzyżowania;
- 6) z zastrzeżeniem §30, wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1000 m²;
- 7) w pomieszczeniach, w których prowadzona jest działalność usługowa, należy zapewnić odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne.

§ 20. Na terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej MN,U:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe na cele nieuciążliwej działalności usługowej, budynki gospodarczogarażowe, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony, przynależne sytuowanym budynkom oraz obiekty małej architektury,
- b) sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczogarażowego oraz jednego garażu,
- c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) sytuowania budynków o wysokości większej niż:
 - mieszkalnych jednorodzinnych - dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m,
 - usługowych i gospodarczo-garażowych - dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 8 m,
 - garaży - jedna kondygnacja i wyższych niż 6 m;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i gospodarczogarażowych jako wolno stojących, a garaży - wolno stojących, dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego lub usługowego lub wbudowanych w te budynki,
- c) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e, stosowanie w budynkach dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, jednolitym dla wszystkich głównych połaci budynku,
- d) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach i dodatkowo 2 miejsca na lokal użytkowy znajdujący się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i 4 miejsca na każde 50

m² powierzchni budynku usługowego,
e) zachowanie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN,U zbiornika wodnego;

3) dopuszcza się:

a) wydzielanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokali użytkowych na cele nieuciążliwej działalności usługowej, ale nie więcej niż wynosi 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) wydzielanie w budynkach usługowych lokali mieszkalnych, ale nie więcej niż wynosi 25% całkowitej powierzchni użytkowej budynku usługowego,

c) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z planowaną zabudową,

d) sytuowanie przyłączy i wyznaczanie miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych jako wkomponowanych w ogrodzenie na granicy dwóch działek,

e) stosowanie w garażach dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 10°;

4) obsługę komunikacyjną zapewnić należy z przyległych dróg publicznych dojazdowych KDD lub wewnętrznych KDW;

5) na działkach narożnikowych zjazd należy lokalizować poza obszarem skrzyżowania;

6) z zastrzeżeniem §30, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m²;

7) w pomieszczeniach, w których prowadzona jest działalność usługowa, należy zapewnić odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne.

§ 21. Na terenach zieleni urządzonej ZP:

1) zakazuje się lokalizowania budynków,

2) nakazuje się:

a) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego - 90% powierzchni działki gruntu,

b) umożliwienie na terenie 5.ZP dostępu do terenów rowu melioracyjnego 4.WS dla służb utrzymania wód i sprzętu czyszczącego;

3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz placów zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjnych nie wymagających budowy nieprzepuszczalnych nawierzchni;

4) obsługę komunikacyjną zapewnić należy z przyległej drogi publicznej dojazdowej KDD.

§ 22. Na terenach rowu melioracyjnego 4.WS:

- 1) zakazuje się zasypywania i kanalizowania rowu oraz lokalizowania obiektów nie związanych z gospodarką melioracyjną;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki gruntu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu nastąpi z przyległej drogi publicznej dojazdowej KDD, a także poprzez tereny zieleni urządzonej 5.ZP, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2.MN i 10.MN oraz tereny kanalizacji 20.K na zasadach udostępnienia przejazdu i zapewnienia możliwości przeprowadzania prac konserwacyjnych;
- 4) obszary zieleni wskazane na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2.MN i 10.MN oraz tereny zieleni urządzonej 5.ZP pełnią funkcje ochronne dla rowu melioracyjnego 4.WS.

§ 23. Na terenach elektroenergetyki E:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak nie będące budynkami stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV oraz sieci i kable elektroenergetyczne,
 - b) lokalizowania słupów stanowiących konstrukcję stacji transformatorowych wyższych niż 11 m;
- 2) działki budowlane wydzielane na cele sytuowania stacji transformatorowych nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:
 - a) dla stacji kompaktowej - 30 m²,
 - b) dla stacji słupowej - około 9 m²;
- 3) obsługę komunikacyjną zapewnić należy z przyległej drogi publicznej dojazdowej KDD.

§ 24. 1. Na terenach kanalizacji 20.K zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia służące do transportu ścieków komunalnych.

2. Nakazuje przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego 15% powierzchni działki gruntu; dopuszcza się wprowadzenie nawierzchni szczelnej na powierzchni do 85% powierzchni działki gruntu.

3. Obsługa komunikacyjna terenów kanalizacji nastąpi z przyległej drogi publicznej dojazdowej KDD.

§ 25. 1. Na terenach dróg publicznych zbiorczych KDZ dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci

infrastruktury technicznej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem §36 ust. 2 i ust. 3, szerokość w liniach rozgraniczających - zgodną z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) parametry drogi - zgodne z przepisami odrębnymi

3. Zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek z dróg, o których mowa w ust. 1 oraz urządzania włączeń dróg i budowy skrzyżowań innych niż określono w §36 ust. 4 i ust. 5.

§ 26. 1. Na terenach dróg publicznych dojazdowych KDD dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych dojazdowych KDD w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

3. Odgałęzienie drogi publicznej dojazdowej 15.KDD jest zakończone placem do nawracania pojazdów.

§ 27. 1. Na terenach dróg wewnętrznych KDW, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych KDW w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

3. Drogi wewnętrzne 18.KDW i 19.KDW są zakończone placami do nawracania pojazdów.

Rozdział VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych Na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 28. 1. Teren objęty miejscowym planem jest położony w całości na obszarach:

- 1) szczególnej ochrony wód powierzchniowych - zlewni chronionej rzeki Wełny;
- 2) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 143 - Subzbiornika Inowrocław Gniezno.

2. Lokalizowane przedsięwzięcia spełniać muszą wymogi ochrony

określone w przepisach odrębnych dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 29. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 30. Podane w rozdziale 7 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 31. Granice działek budowlanych muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

Rozdział X

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 32. 1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić występowanie urządzeń drenarskich.

2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej.

§ 33. Zakazuje się lokalizowania obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 34. 1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV z pasem technologicznym o szerokości 29 m, po 14,5 m po obu stronach linii, licząc od jej osi.

2. Wszelkie prace budowlane, prowadzone w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej, muszą być uzgodnione z zarządcą sieci.

3. Napowietrzne sieci elektroenergetyczne można przebudowywać pod warunkiem zachowania takiego samego napięcia 110 kV, oraz

zastosowania wysokości konstrukcji i szerokości pasa technologicznego nie większych niż w dniu uchwalenia miejscowego planu.

§ 35. 1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV z pasem technologicznym o szerokości 15 m, po 7,5 m po obu stronach linii, licząc od jej osi.

2. Wszelkie prace budowlane, prowadzone w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej, muszą być uzgodnione z zarządcą sieci.

3. Napowietrzne sieci elektroenergetyczne można przekładać, kablować i modernizować; wysokość konstrukcji podtrzymującej sieć nie może być wyższa niż 11 m.

4. W przypadku skablowania i przełożenia linii elektroenergetycznej wyznaczony pas technologiczny przestanie obowiązywać bez konieczności zmiany miejscowego planu; w przypadku skablowania i przełożenia linii elektroenergetycznej będzie obowiązywał nowy pas technologiczny w zależności od zastosowanej linii, przy czym po przebudowie dopuszcza się wyłącznie takie prowadzenie linii, które nie wymaga ustalenia pasa technologicznego na terenach przeznaczonych w miejscowym planie na cele zabudowy.

Rozdział XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 36. 1. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Droga publiczna zbiorcza 13.KDZ stanowi poszerzenie ulicy Zamiejskiej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem, a jej zaprojektowanie i budowa muszą wynikać z przebudowy i przystosowania ulicy Zamiejskiej do parametrów drogi klasy zbiorczej.

3. Droga publiczna zbiorcza 14.KDZ stanowi poszerzenie ulicy Zabłockiego, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem, a jej zaprojektowanie i budowa muszą wynikać z przebudowy i przystosowania ulicy Zabłockiego do parametrów drogi klasy zbiorczej.

4. Drogi publiczne zbiorcze 13.KDZ i 14.KDZ krzyżują się w miejscu istniejącego skrzyżowania ulic Zamiejskiej i Zabłockiego znajdującego się poza obszarem objętym miejscowym planem.

5. Wewnętrzny układ komunikacyjny zostaje włączony w zewnętrzny, miejski układ komunikacyjny w następujący sposób:

1) droga publiczna dojazdowa 15.KDD posiada dwa skrzyżowania

proste z ulicą Zamiejską w miejscach określonych na rysunku miejscowego planu i zostaje na tych skrzyżowaniach włączona w tę ulicę, poprzez drogę publiczną zbiorczą 13.KDZ stanowiącą poszerzenie ulicy Zamiejskiej do parametrów drogi publicznej zbiorczej;

- 2) droga publiczna dojazdowa 17.KDD posiada skrzyżowanie proste z ulicą Zabłockiego w miejscu określonym na rysunku miejscowego planu i zostaje na tym skrzyżowaniu włączona w tę ulicę, poprzez drogę publiczną zbiorczą 14.KDZ stanowiącą poszerzenie ulicy Zabłockiego do parametrów drogi publicznej zbiorczej.

6. Drogi wewnętrzne 16.KDW, 18.KDW i 19.KDW posiadają włączenie w drogę publiczną dojazdową 15.KDD.

7. Drogi wewnętrzne 16.KDW i 18.KDW nie posiadają włączeń w drogę publiczną zbiorczą 13.KDZ.

8. Droga publiczna dojazdowa 17.KDD posiada włączenie w drogę publiczną zbiorczą 14.KDZ i drogę publiczną dojazdową 15.KDD.

9. Geometrię dróg należy odczytać z rysunku miejscowego planu.

10. Rzędne skrzyżowań i niwelety dróg należy dostosować do warunków terenowych; rzędne dróg należy ustalić wyprzedzająco w stosunku do rzędnych sytuowania budynków i obiektów.

11. Do docelowych rzędnych dróg, z których działki będą obsługiwane, należy dostosować rzędne sytuowania budynków i obiektów.

§ 37. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, uwzględniając odległości pomiędzy poszczególnymi przewodami określone w przepisach odrębnych, przy czym w jezdni drogi powinny być sytuowane wyłącznie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; powyższe nie dotyczy sieci prowadzonych prostopadle do jezdni i odcinków przyłączy.

2. Podłączenia sieci wewnętrznych na działce budowlanej do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.

3. Dla kablowych przyłączy do sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości poziome od innych urządzeń podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Podłączenie budynku do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci, na wniosek zainteresowanego podmiotu i umowy o przyłączenie do sieci.

5. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury

technicznej.

6. Lokalne sieci infrastruktury technicznej realizować należy na następujących zasadach:

- 1) wodociąg - poprzez rozbudowę wodociągu miejskiego;
- 2) kanalizację sanitarną - poprzez rozbudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizację deszczową - poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) sieć elektroenergetyczną - poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
- 5) gazociąg - poprzez rozbudowę sieci gazowej;
- 6) telekomunikację - poprzez rozwój różnych form łączności telekomunikacyjnej.

Rozdział XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 38. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział XIII

Stawki procentowe, Na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 39. Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów komunalnych, terenów elektroenergetyki i terenów dróg publicznych - 0,1%
- 2) dla pozostałych terenów - 15%

Rozdział XIV

Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZIELENI, FRAGMENTU OSIEDLA RÓŻA W GNIEŹNIE - CZĘŚĆ B

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZIELENI, FRAGMENTU OSIEDLA RÓŻA W GNIEŹNIE - CZĘŚĆ B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 02.11.-23.11.2010 r.

1. Uwaga wniesiona przez p. A. Romaszkiwicza - właściciela terenu w obszarze opracowania miejscowego planu

Treść uwagi:

- 1) wnosi o dopuszczenie możliwości budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych także parterowych,
- 2) zwrócenie uwagi na uwzględnienie, w zapisie dotyczących odprowadzenia wód z ulicy Zamiejskiej, istniejących naturalnych spadków terenu.

Rozstrzygnięcie: uwagi uwzględnione

2. Uwaga wniesiona przez p. J. Gołańczyka - Przewodniczącego Rady Osiedla Róża

Treść uwagi: poruszenie problemu szerokości ul. Zamiejskiej i ul. Zabłockiego.

Rozstrzygnięcie: Przewodniczący Rady Osiedla Róża p. J. Gołańczyk został poinformowany o poszerzeniu ww. ulic w projekcie planu.

Uzasadnienie: Ulica Zamiejska zostanie poszerzona poprzez zaprojektowanie drogi publicznej zbiorczej 13.KDZ, a ulica Zabłockiego - poprzez zaprojektowanie drogi publicznej zbiorczej 14.KDZ.

Zaprojektowane drogi zostaną odpowiednio włączone do ww. ulic.

3. Uwaga wniesiona przez Urząd Miejski w Gnieźnie, Wydział Techniczno-Inwestycyjny, Referat Ochrony Środowiska

Treść uwagi: należy zachować istniejące zbiorniki wodne - szczególnie na terenie 1.MN,U.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

4. Uwaga wniesiona przez Urząd Miejski w Gnieźnie, Wydział Techniczno-Inwestycyjny, Referat Utrzymania Dróg

Treść uwagi:

- 1) drogą publiczną powinna być tylko ta droga, która przebiega po terenie działki nr 20 ark. 178 oraz działki stanowiące poszerzenie ul. Zamiejskiej i ul. Zabłockiego, pozostałe drogi winny być drogami wewnętrznymi; droga publiczna przebiegająca po śladzie dz. nr 20 ark. 178 winna być zakończona placem do zawracania; nie wyraża się zgody na wykonanie dróg publicznych zgodnie z przedstawionym rysunkiem planu;
- 2) należy zmienić obszar terenu 7.MN,U; dlaczego ww. teren rozdziela teren 6.MN od terenu 8.MN wąskim paskiem działki stanowiącym jakby dojazd do ww. terenu;
- 3) w § 25 ust. 2 i 3 powołano się na § 35, a winien być § 36;
- 4) należy zmienić zapis §12, ust. 3 na zapis: "Do czasu zakończenia budowy docelowej nawierzchni drogi należy wykonać odwodnienie pasa drogowego."; kwestia dotycząca odwodnienia zostanie podana w § 12 (należy zmienić zapis § 12 ust. 1 na zapis: "Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych należy zagospodarować w granicach własnej działki w sposób nie pogarszający standardów jakości środowiska."); pod pojęciem odwodnienia należy rozumieć m. in. kanalizację deszczową, studnie chłonne, rowy itp.); ponadto należy wyjaśnić jakie to są pylące nawierzchnie drogowe; bezsensowny jest również zapis pkt. 3 - o stosowaniu urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego decydują przepisy odrębne i zapis ten nie musi znajdować się w mpzp;
- 5) różnice wysokości to około 2 m na włączeniu np. drogi 15.KDD do ul. Zamiejskiej, należy podać rzędne terenu oraz pokazać na rysunku planu tereny przeznaczone do niwelacji;
- 6) z § 25 i § 26 należy usunąć zapis ust. 4;
- 7) drogi włączone w ul. Zamiejską i ul. Zabłockiego, czy są to drogi publiczne czy też wewnętrzne winny mieć zapewnione trójkąty widoczności na skrzyżowaniu;
- 8) droga 15.KDD przy 16.KDW i 18.KDW nie może mieć włączenia

- do drogi 13.KDZ w sposób zaproponowany na rysunku;
- 9) czy na terenie 1.MN,U istnieje zbiornik wodny zgodnie z mapą zasadniczą? Jeżeli tak, to dlaczego o nim nie wspomniano w treści planu?
 - 10) należy podać rzędne terenu t. j. min. rzędne poziomu docelowej nawierzchni drogi na skrzyżowaniach dróg, określić poziom posadowienia budynków w stosunku do poziomu docelowej nawierzchni drogi;
 - 11) należy wskazać w pasach drogowych dróg publicznych planowaną infrastrukturę techniczną.

Rozstrzygnięcie:

- pkt 1) uwaga nieuwzględniona;
- pkt 2) uwaga nieuwzględniona;
- pkt 3) uwaga uwzględniona;
- pkt 4) uwaga uwzględniona;
- pkt 5) uwaga nieuwzględniona;
- pkt 6) uwaga uwzględniona;
- pkt 7) uwaga uwzględniona;
- pkt 8) uwaga uwzględniona;
- pkt 9) uwaga uwzględniona;
- pkt 10) uwaga nieuwzględniona;
- pkt 11) uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

pkt 1); Obszar objęty miejscowym planem jest przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej i został tak zaplanowany, aby większość działek była obsługiwana komunikacyjnie z drogi, która obiega całe osiedle i zostaje włączona w dwóch miejscach w drogę zbiorczą - ulicę Zamiejską. Fakt, iż służy tak znacznej liczbie działek oraz to, że włącza się bezpośrednio w ulicę zbiorczą predestynowało ją do nadania drodze statusu drogi publicznej. Wnioskujący stwierdził, że status drogi publicznej należy nadać drodze stanowiącej dojazd do rowu. Droga 15.KDD powstała na bazie dojazdu do rowu: jest kontynuowana i poszerzona, a zatem nie było przeciwwskazań do nadania jej statusu drogi publicznej: ma szerokość 10 m, jest włączona na dwóch skrzyżowaniach do drogi zbiorczej, powstała na bazie drogi należącej obecnie do Skarbu Państwa. Droga publiczna zakończona placem nawrotu jest drogą o mniejszej randze i użyteczności niż droga kontynuująca swój przebieg, włączona w układ zewnętrzny dróg. Ponadto droga do rowu jest zbyt długa, aby można ją zakończyć placem nawrotu - powinna kontynuować przebieg i włączać

się w miejski układ dróg;

pkt 2) minimalna wielkość działki na terenie MN,U wynosi 1200 m²; powierzchnia terenu 7. MN,U wynosi około 4000 m², a więc jest możliwość wydzielenia 3 działek; trzecia działka nie może być obsłużona z części drogi 15.KDD zakończonej placem do zawracania pojazdów, ponieważ uzyskałoby się niewłaściwą szerokość działek; wąski pasek terenu stanowić zatem może dostęp do drogi 15.KDD i obsługę trzeciej działki od tej strony;

pkt 5) Zapisanie w miejscowym planie rzędnych dróg i terenów przeznaczonych na cele niwelacji nie jest przewidziane w przepisach dotyczących planowania przestrzennego. Powyższe zagadnienia powinny zostać rozpracowane w projektach drogowych. W miejscowym planie wprowadzono zatem zapisy, zobowiązujące do ustalenia rzędnych w procesie realizacji ustaleń miejscowego planu;

pkt 10) Zapisanie w miejscowym planie rzędnych dróg i rzędnych posadowienia budynków nie jest przewidziane w przepisach dotyczących planowania przestrzennego. W miejscowym planie wprowadzono natomiast zapisy, zobowiązujące do ustalenia tych rzędnych w procesie realizacji ustaleń miejscowego planu. Rzędne te określić powinien projekt drogowy;

pkt 11) Wkreślanie w pasach drogowych infrastruktury technicznej nie jest przewidziane w przepisach dotyczących planowania przestrzennego z uwagi na to, iż zmiana przebiegu jakiegokolwiek sieci wymagałaby zmiany miejscowego planu. Zagadnienia te są ponadto uregulowane przepisami odrębnymi i należą do działań projektoworealizacyjnych, czyli następujących po działaniach planistycznych.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZIELENI, FRAGMENTU OSIEDLA RÓŻA W GNIEŹNIE - CZĘŚĆ B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.

717, z późn. zm.), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związane z nimi wykupy terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie budowy infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Gniezna.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Gniezna, jednak przystąpienie do realizacji tych zadań nie nastąpi wcześniej niż po roku 2020.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych;
 - b) dotacji samorządu województwa;
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy docelowych;
 - d) kredytów i pożyczek bankowych;
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publicznoprywatnego - "PPP" a także właścicieli nieruchomości.