

Wielk.2012.1876

**UCHWAŁA Nr XIX/197/2012
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 29 lutego 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i
zieleni, fragmentu osiedla Róża w Gnieźnie - część A**

(Poznań, dnia 19 kwietnia 2012 r.)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 45 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), dalej zwanej ustawą, Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zieleni, fragmentu osiedla Róża w Gnieźnie - część A, 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) budynkach gospodarczo-garażowych - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na cele garażowania samochodu;
- 4) 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;
- 5) szyldach - należy przez to rozumieć płaskie urządzenie reklamowe w formie tablicy umieszczanej 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 2.

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 symbolem 2.MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem 1.MN,U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 3.U;
- 4) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 5.ZP,U;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 4.WS i 7.WS;
- 6) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem 6.E;
- 7) tereny kanalizacji, oznaczone symbolem 12.K;
- 8) tereny drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem 8.KD(GP);
- 9) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 9.KDD i 10.KDD;
- 10) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolem 11.KDW;
- 11) tereny drogi pieszo-jezdnej, oznaczone symbolem 13.KDX.

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 3.

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. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2.MN zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się wyłącznie umieszczanie na budynkach szyldów o wymiarach do 1 m², dotyczących prowadzonej w budynku działalności usługowej.

2. Na terenach nie wymienionych w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie na jednej nieruchomości po jednej reklamie w formie tablicy o powierzchni do 3 m², jednego masztu oraz szyldów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2.MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN,U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 5.ZP,U - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy usługowej 3.U, w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne, wymagane standardy akustyczne, uwzględniając dodatkowo uciążliwości związane z ruchem drogowym na drodze publicznej głównej ruchu przyspieszonego 8.KD(GP) - drodze krajowej nr 15 Toruń-Inowrocław-Gniezno, na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy usytuowaną od strony drogi krajowej a linią wyznaczającą odległość 100 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi, oznaczającą zasięg negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 5.ZP,U, należy zapewnić wymagane standardy akustyczne, stosując środki techniczne i technologiczne, takie jak ekrany akustyczne, względnie pasy zieleni izolacyjnej, odpowiednie do uciążliwości związanych z ruchem drogowym na drodze publicznej głównej ruchu przyspieszonego 8.KD(GP) - drodze krajowej nr 15 Toruń-Inowrocław-Gniezno.

§ 10. 1. Nakazuje się podłączenie budynków do sieci wodociągowej.

2. Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody.

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

4. Nakazuje się budowę w drogach: publicznych dojazdowych 9.KDD i 10.KDD, wewnętrznej 11.KDW i pieszo-jezdnej 13.KDX, przeciwpożarowej sieci wodociągowej.

§ 11. 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.

§ 12. 1. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych należy zagospodarowywać w granicach własnej działki 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.

3. 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, 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 5.

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 układ dróg publicznych dojazdowych 9.KDD i 10.KDD oraz drogi pieszo-jezdnej 13.KDX Osiedle Róża - Jezioro Wełnickie;
- 2) historyczna nazwa wsi Róża.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. Podane dalej minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

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

§ 19. Określa się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 20. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2.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 300 m² i większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) sytuowania budynków o wysokości większej niż dwie kondygnacje nadziemne i większej niż:
 - mieszkalnych jednorodzinnych - 10,5 m,
 - gospodarczo-garażowych - 8 m,
 - garaży - 6 m;

2) nakazuje się:

- a) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych, wolno stojących, a garaży - wolno stojących, wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- b) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku miejscowego planu jako "obszar zieleni" wyłącznie na cele terenu biologicznie czynnego, w tym na cele obsadzeń drzewami i krzewami z zastrzeżeniem lit. d,
- d) umożliwienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych 4.WS w celach i dla służb utrzymania wód,
- e) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c, 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 drogi publicznej dojazdowej 9.KDD,
- 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) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) sytuowanie przyłączy i wyznaczanie miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych jako wkomponowanych w ogrodzenie na granicy dwóch działek,
 - c) stosowanie w garażach dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 10°, o ile pełnić będą funkcję tarasu;
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewnić należy z drogi publicznej dojazdowej 9.KDD;
 - 5) wydzielane działki budowlane muszą przylegać do drogi publicznej dojazdowej 9.KDD, nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1500 m² i szerokości frontu mniejszej niż 20 m;
 - 6) w pomieszczeniach, w których prowadzona jest działalność usługowa, należy zapewnić odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne;
 - 7) obszar w granicach działki o numerze ewidencyjnym 7/1 nie stanowi samodzielnej działki budowlanej i może zostać zagospodarowany wyłącznie z pozostałą częścią tej działki, która jest położona poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 21. Na terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej 1.MN,U:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe przeznaczone na cele nieuciążliwej działalności usługowej, 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 usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz jednego garażu,
 - c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) sytuowania budynków o wysokości większej niż dwie kondygnacje nadziemne i większej niż:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 10,5 m,
 - gospodarczo-garażowych - 8 m,
 - garaży - 6 m;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i gospodarczo-garażowych jako wolno stojących, a garaży - wolno stojących, wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy, albo dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c, stosowanie w budynkach dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, jednolitym dla wszystkich połaci w jednym budynku, o głównych kalenicach równoległych do linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 9.KDD,
 - 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 jednorodzinny i 4 miejsca na budynek usługowy;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) sytuowanie przyłączy i wyznaczanie miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych jako wkomponowanych w ogrodzenie na granicy dwóch działek,
 - c) stosowanie w garażach dobudowanych do bryły budynku, dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 10°, o ile pełnić będą rolę tarasu;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewnić należy z drogi publicznej dojazdowej 9.KDD;
- 5) wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 3000 m²;
- 6) w pomieszczeniach, w których prowadzona jest działalność usługowa, należy zapewnić odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne.

§ 22. Na terenach zabudowy usługowej 3.U:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizowania obiektów innych niż budynki usługowe, przeznaczone na cele nieuciążliwej działalności usługowej i handlowe, budynki gospodarczo-garażowe, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony, przynależne sytuowanym budynkom oraz obiekty małej architektury,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków o wysokości większej niż:

- usługowych i handlowych - 10,5 m,
- gospodarczo-garażowych - 8 m,
- garaży - 6 m;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku miejscowego planu jako "obszar zieleni" wyłącznie na cele terenu biologicznie czynnego, w tym na cele obsadzeń drzewami i krzewami w formie zieleni izolacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) umożliwienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych 4.WS dla służb utrzymania wód i sprzętu czyszczącego,
- d) stosowanie w budynkach dachów o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, o głównych kalenicach równoległych do linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 9.KDD,
- e) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni całkowitej budynków usługowych i handlowych;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) sytuowanie przyłączy i wyznaczanie miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych jako wkomponowanych w ogrodzenie na granicy dwóch działek;
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewnić należy z drogi publicznej dojazdowej 9.KDD i drogi wewnętrznej 11.KDW;
- 5) wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1500 m²;
- 6) w pomieszczeniach, w których prowadzona jest działalność usługowa, należy zapewnić odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne.

§ 23. Na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 5.ZP,U:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki hotelowe i gastronomiczne, budynki i inne obiekty usług sportu i rekreacji, przynależne im garaże na samochody o nośności do 3,5 tony oraz obiekty małej architektury,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż wynoszą znajdujące się na działce obszary

wyznaczone na rysunku miejscowego planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- c) sytuowania garaży, hangarów na sprzęt wodny i budynków zaplecza sanitarnego plaży o wysokości większej niż - 6 m, a pozostałych budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b, stosowanie w budynkach dachów o takim samym nachyleniu wszystkich połaci dachowych wynoszącym od 35° do 45° i głównej kalenicy dachu równoległej do linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 10.KDD i drogi pieszo-jezdnej 13.KDX,
- c) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku miejscowego planu jako "zbiorniki wodne" wyłącznie na cele retencji wody lub stawów hodowlanych i zachowanie tych zbiorników,
- d) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni całkowitej budynków usługowych i dodatkowo 5 miejsc dla obiektów sportowych innych niż budynki,
- e) umożliwienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych 7.WS oraz Jeziora Wełnickiego w celach i dla służb utrzymania wód;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w garażach, hangarach i budynkach zaplecza sanitarnego plaży stosowanie dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 15°,
 - c) oczyszczanie i pogłębianie zbiorników wodnych;
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewnić należy z drogi publicznej dojazdowej 10.KDD i drogi pieszo-jezdnej 13.KDX;
 - 5) wydzielane działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 3000 m²;
 - 6) w pomieszczeniach, w których prowadzona jest działalność usługowa, należy zapewnić odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne.

§ 24. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych 4.WS i 7.WS:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów nie związanych z gospodarką

wodną;

- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki gruntu.

§ 25. Na terenach elektroenergetyki 6.E:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV oraz sieci i kable elektroenergetyczne,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) lokalizowania słupów stanowiących konstrukcję stacji transformatorowych wyższych niż 11 m;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) działki budowlane wydzielane na cele sytuowania stacji transformatorowych nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:
 - a) dla stacji kompaktowej - 30 m²,
 - b) dla stacji słupowej - 9 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewnić należy z drogi publicznej dojazdowej 9.KDD.

§ 26. 1. Na terenach kanalizacji 12.K zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia służące do retencji i neutralizacji ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych oraz do transportu ścieków komunalnych.

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

3. Obsługa komunikacyjna terenów kanalizacji nastąpi z drogi pieszo-jezdnej 13.KDX.

§ 27. 1. Na terenach drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 8.KD(GP):

- 1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z funkcjonowaniem tej drogi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem tej drogi wyłącznie w formie

prostopadłych do osi drogi przepustów pod jej nawierzchnią.

2. Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) pozostałe parametry drogi zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z drogi, o której mowa w ust. 1 oraz włączania dróg i budowy nowych skrzyżowań.

§ 28. 1. Na terenach dróg: publicznych dojazdowych 9.KDD i 10.KDD, wewnętrznej 11.KDW i pieszo-jezdnej 13.KDX, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się szerokość dróg, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

3. Geometrię dróg należy odczytać z rysunku miejscowego planu.

4. Droga publiczna dojazdowa 9.KDD zostaje włączona w drogę powiatową - ulicę Wełnicką, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem.

5. Droga publiczna dojazdowa 10.KDD zostaje włączona w zewnętrzny układ komunikacyjny poprzez układ dróg serwisowych wzdłuż drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego - 8.KD(GP), a droga wewnętrzna 11.KDW zostaje włączona w drogę publiczną dojazdową 9.KDD.

6. Droga pieszo-jezdna 13.KDX zostaje włączona w drogę publiczną dojazdową 10.KDD.

Rozdział 8.

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

§ 29. 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 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

Rozdział 10.

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

§ 31. Zagospodarowanie i zabudowę terenów należy dostosować do warunków gruntowo-wodnych.

§ 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 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 8.KD(GP) dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów: zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego, w obszarze do 100 m wzdłuż tej drogi, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni, w następujący sposób:

- 1) na terenach zabudowy usługowej 3.U w obiektach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, należy zastosować w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązania techniczne zmniejszające poziom hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 5.ZP,U, w linii rozgraniczającej tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 5.ZP,U i tereny drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego

8.KD(GP), zastosować należy ekran akustyczny zmniejszający poziom hałasu na terenach 5.ZP,U do poziomu określonego w § 8.

2. Linie wyznaczającą odległość 100 m od krawędzi jezdni drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 8.KD(GP) oznaczono na rysunku 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 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 36. Dopuszcza się przebudowę i modernizację dróg.

§ 37. 1. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

2. 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 12.

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 13.

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, terenów wód powierzchniowych i śródlądowych i terenów dróg publicznych - 0,1%,
- 2) dla pozostałych terenów - 15%.

Rozdział 14.

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 A

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

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 02.11.2010r. -
23.11.2010 r.**

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

Treść uwagi:

- 1) w sprawie dotyczącej poszerzenia istniejącej ulicy Wełnickiej (symbol 9.KDD w projekcie planu) wnosi o uwzględnienie i utrzymanie, w istniejącym usytuowaniu, parkanu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 1.MN,U i w związku z tym poszerzenie od strony północnej,
- 2) zaproponowanie zapisu umożliwiającego oczyszczanie i pogłębianie zbiorników wodnych - dotyczy terenu zieleni urządzonej i zabudowy usługowej o symbolu 5.ZP,U,
- 3) wnosi o dopuszczenie możliwości budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych także parterowych.

Rozstrzygnięcie:

- 1) uwaga uwzględniona,
- 2) uwaga uwzględniona,
- 3) uwaga uwzględniona.

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

Treść uwagi: poruszenie problemu dostępności do jeziora Wełnicy.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

3. Uwaga wniesiona przez p. W. Sokołowskiego - przedstawiciela osiedla Róża

Treść uwagi: stwierdzenie potrzeby uwzględnienia dostępu do jeziora Wełnicy.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

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

Treść uwagi: z uwagi na wysokie poziomy wód gruntowych i zmienność linii brzegowej jeziora Wełnica należy szczegółowo przeanalizować wyznaczone linie zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

5. Uwaga wniesiona przez Urząd Miejski w Gnieźnie, Wydział

Techniczno-Inwestycyjny, Referat Utrzymania Dróg

Treść uwagi:

- 1) droga 9.KDD z uwagi, że stanowi własność Skarbu Państwa może być drogą publiczną, która winna być zakończona placem do zawracania pojazdów;
- 2) z uwagi na to, że droga 9.KDD będzie drogą publiczną należy w planie opracowywanym dla sąsiednich terenów zabezpieczyć teren pod poszerzenie ww. drogi przynajmniej do 10 m na odcinku od ul. Wełnickiej do terenu oznaczonego 1.MN,U; ponadto przy włączeniu drogi 9.KDD do ul. Wełnickiej należy wydzielić teren pod trójkąt widoczności na skrzyżowaniu;
- 3) teren 13.KDX może być przeznaczony pod drogę publiczną o szerokości min. 10 m (poszerzenie kosztem terenów 5.ZP,U) zakończony placem do zawracania; nie wyrażamy zgody na wykonanie pasów drogowych o szerokości 6 m, ponieważ w pasach drogowych szerokości 6 m nie będzie można zlokalizować wszystkich urządzeń podziemnych niezbędnych do funkcjonowania terenów zabudowy usługowej czy mieszkaniowej; jeżeli pozostanie 6 m to prosimy o wkreślenie w takim pasie drogowym infrastruktury technicznej - wszystkie media (z zachowaniem normatywnych odległości między nimi), oraz wkreślenie proponowanych w rozdziale 11 § 37, ust. 2 przydrożnych rowów o szerokości min. 1 m;
- 4) 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.";
- 5) należy zmienić zapis §12, ust. 3 na zapis: "Do czasu zakończenia budowy docelowej nawierzchni drogi należy wykonać odwodnienie pasa drogowego.";
- 6) zaleca się usunięcie § 37 - kwestia dotycząca odwodnienia zostanie podana w § 12 (zgodnie z wyżej podanym pkt 4); 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;
- 7) dopisać w § 3 ust. 1 pkt 6 - umieszczonej w granicach własnościowych działki.

Rozstrzygnięcie:

- pkt 1) uwaga nieuwzględniona;
- pkt 2) uwaga uwzględniona;
- pkt 3) uwaga uwzględniona częściowo;
- pkt 4) uwaga uwzględniona;
- pkt 5) uwaga uwzględniona;
- pkt 6) uwaga uwzględniona;
- pkt 7) uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie:

pkt 1) Droga 9.KDD jest drogą publiczną dojazdową, nie przewiduje się jej zakończenia placem do zawracania pojazdów; droga ta łączy się z drogą wewnętrzną 11.KDW, która kontynuuje swój przebieg na terenach sąsiednich i włączona jest w układ dróg publicznych poza obszarem objętym miejscowym planem. Nie wystąpi zatem konieczność zawracania pojazdów, a połączenie drogi 9.KDD i drogi 11.KDW traktować należy jak skrzyżowanie.

pkt 3) W obszarze objętym miejscowym planem nie ma możliwości, ze względu na usytuowanie zbiorników wodnych po jej północnej stronie, poszerzenia drogi stanowiącej przedłużenie drogi 10.KDD do szerokości 10 m i nadania jej statusu drogi dojazdowej. Droga ta została zatem, przy jej szerokości 6 m, oznaczona jako droga pieszo-jezdna 13.KDX. Widząc jednak potrzebę w przyszłości pełnienia przez tę drogę funkcji drogi publicznej (kontynuacja drogi 10.KDD), ujęto w miejscowym planie, jako element informacyjny oznaczeń, zalecenie jej poszerzenia po stronie południowej do szerokości 10 m. W przyszłości będzie to zatem droga o parametrach przewidzianych w przepisach odrębnych. Z tego też względu odstąpiono od zakończenia drogi 10.KDD placem do zawracania, bo nawet obecnie będzie możliwość kontynuacji jazdy drogą pieszo-jezdną, a także od wskazania strefowania uzbrojenia, bo szerokość wynikająca z planu nie jest szerokością docelową drogi.

**Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 21.11.2011r. -
12.12.2011r.**

1. Uwaga wniesiona przez Radę Osiedla Róża.

Treść uwagi:

- 1) umożliwienie mieszkańcom swobodnego dostępu do jeziora (ścieżki spacerowe),
- 2) wydzielenie pasów zieleni tak jak jest to zaplanowane od strony

północnej jeziora

- 3) dojazd do terenu objętego planem odbywać się będzie tzw. "sięgaczem" ulicy Wełnickiej. Ewentualne poszerzenie tego "sięgacza" musi nastąpić od strony południowej, a więc od strony p. Kurkowskiej, pp. Romaszkiwiczów i pp. Kapcińskich. Od strony północnej jest to niemożliwe.

Rozstrzygnięcie:

- 1) uwaga nieuwzględniona;
- 2) uwaga nieuwzględniona;
- 3) uwaga bezzasadna.

Uzasadnienie:

- 1) dostęp do jeziora - zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy Prawo wodne: "Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar." Wyznaczenie ogólnie dostępnych ścieżek spacerowych (a więc terenów publicznych), wymagałoby wykupienia tych gruntów przez Miasto Gniezno;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na terenie 5.ZP,U musi wynosić nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej usytuowanej na tym terenie. Linia zabudowy odsunięta jest od jeziora od 20m do 30m. Ze względu na to, że ustalono stosunkowo duży teren, na którym może znaleźć się zabudowa, na pozostałym terenie wystąpi wyłącznie powierzchnia biologicznie czynna, a w tym pojęciu zawarta jest również zieleń. Jednak nie ma przepisów stanowiących podstawę do wprowadzenia nakazu nasadzeń drzew i krzewów. W związku z powyższym nie wydzielono pasów zieleni na terenie oznaczonym symbolem 5.ZP,U, również z powodu konieczności wykupienia terenów przez Miasto Gniezno, o ile miałyby być zrealizowane nasadzenia zieleni;
- 3) uwaga bezzasadna; projekt miejscowego planu został skorygowany w tym zakresie przed wyłożeniem do publicznego wglądu.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

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 publiczno-prywatnego - "PPP" a także właścicieli nieruchomości.