

Wielk.2012.2913

**UCHWAŁA Nr XX/211/2012
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 28 marca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu działek nr: 1 i 2 na ark. 51, przy ul.
Pocztowej w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 27 czerwca 2012 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 zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (uchwała Nr XV/141//2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 roku ze zm.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 1 i 2 na ark. 51, przy ul. Pocztowej w Gnieźnie, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 1 i 2 na ark. 51, przy ul. Pocztowej w Gnieźnie, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

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

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 15°;

- 2) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi co najmniej 70 % powierzchni ogrodzenia;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 4) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 6) usługach nie oddziałujących negatywnie na środowisko - należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie wykracza poza granice własnej działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem usług z zakresu łączności publicznej.

§ 3. Na obszarze planu ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**.

§ 4. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy: wykuszy, tarasów, balkonów i schodów wychodzących na odległość nie większą niż 1,5 m, pod warunkiem uzyskania akceptacji konserwatorskiej dla zaproponowanych rozwiązań;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy do czasu zagospodarowania terenu, zgodnie z planem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nie oddziałujących negatywnie na środowisko,

- b) usług handlu i gastronomi wyłącznie w parterach i kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,
 - c) kondygnacji podziemnych w granicach działek budowlanych, dla których nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - d) obiektów małej architektury i szyldów,
 - e) urządzeń budowlanych, dojść i dojazdów,
 - f) sieci infrastruktury technicznej,
 - g) ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych;
- 5) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,
 - b) dyskotek i innych lokali o charakterze rozrywkowym,
 - c) budynków gospodarczych i wolno stojących garaży, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 5,
 - d) ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych,
 - e) urządzeń reklamowych,
 - f) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) lokalizację rzędu drzew ozdobnych wzdłuż ulicy Pocztowej, z uwzględnieniem ust. 2 pkt 4 lit. e - f, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wykorzystanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru;
- 5) rekultywację gleby lub ziemi w przypadku ich zanieczyszczenia;
- 6) w zależności od potrzeb, przeprowadzenie badań geotechnicznych posadowienia budynków;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 8) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem ich do wód lub do ziemi;
- 9) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków;

- 12) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 13) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 15) dopuszczenie indywidualnych systemów grzewczych, z zakazem stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zabudowę we współczesnych formach architektonicznych harmonizującą z zabytkowym otoczeniem;
- 2) obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu;
- 3) wszelkie działania, w tym roboty budowlane realizowane w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Gniezna - strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku planu, wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

5. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla każdej działki budowlanej ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25 %;
- 3) wysokość budynków do 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) poziom parteru budynków nie wyższy niż 1 m nad poziomem terenu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży naziemnych na działce nr 1 ark. 51 w głębi działki budowlanej,
- 6) wysokość budynków garażowych do 3 m;
- 7) dachy płaskie, z wyjątkiem dachu wieżyczki;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż - 1 200 m²;
- 9) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 25 m;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu;
- 11) zagospodarowanie działek przy granicy terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sytuowanie szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² na elewacjach budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostęp terenu do przyległej drogi publicznej ul. Pocztowej (poza planem) zjazdami zlokalizowanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie dostępu pieszego dla dz. nr 2 do drogi publicznej ul. Konikowo (poza planem);
- 3) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde mieszkanie 1,2 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 30 mieszkań,
 - b) na każde 200 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych, w tym jedno stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na każde 200 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów 4 stanowiska postojowe, w tym jedno stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) na każde 20 miejsc w obiektach gastronomicznych 3 stanowiska postojowe, w tym jedno stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - e) na każde 200 m² powierzchni obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b - d 3 stanowiska postojowe, w tym jedno stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności:
 - a) sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 5. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej

ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK NR: 1 I 2 NA ARK. 51, PRZY UL. POCZTOWEJ W GNIEŹNIE

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 1 i 2 na ark. 51, przy ul. Pocztovej w Gnieźnie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 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. Przedmiotowy projekt planu został wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 grudnia 2011 r. do 12 stycznia 2012 r.

W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga.

§ 2. 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna, prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą "GNIEZ INTER BUD" ul. Orzeszkowej 22, 62-200 Gniezno: dotyczy działki nr 2, ark 51.

Treść uwagi - wnosi o:

- a) zwiększenie powierzchni zabudowy działki na nie większą niż 40%;
- b) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniejszą niż 25%;
- c) zmniejszenie ilości stanowisk postojowych wg: zapisu 1 stanowisko na 1 mieszkanie + 2 stanowiska postojowe, w tym 1 stanowisko dla pojazdów osób niepełnosprawnych na 30 mieszkań;
- d) dopisanie odległości od granicy działki lub chodnika do linii zabudowy 5 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wyznaczona na rysunku planu, zgodnie z wnioskiem konserwatora zabytków linia zabudowy nawiązuje do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej położonej przy ul. Pocztowej. Dopisanie cyfry 5 (wyrażonej w metrach) jako odległości od granicy działki lub chodnika do linii zabudowy narusza zapis ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 9, poz. 115), wg której obiekty budowlane przy drogach powiatowych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie zabudowy co najmniej 8 m.

W związku z brakiem możliwości parkowania w pasie drogowym ul. Pocztowej proponuje się uwzględnienie części uwagi pod lit. c wg zapisu: na każde mieszkanie 1,2 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdu osób niepełnosprawnych na każde 30 mieszkań. Uwagi wymienione pod lit a-b zostały uwzględnione.

W związku z powyższym nieuwzględnienie uwagi w części uznaje się za uzasadnione.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 1 i 2 na ark. 51, przy ul. Pocztowej w Gnieźnie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 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. W niniejszym planie nie przewiduje się budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

§ 2. Plan nie powoduje ujemnych skutków finansowych oraz nie wymaga określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy.