



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 grudnia 2017 r.

Poz. 7900

UCHWAŁA NR XLV/489/2017 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 29 listopada 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: PAŁUCKIEJ i ORCHOLSKIEJ w Gnieźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, zm: Dz. U. z 2017 r., poz. 1566) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Pałuckiej i Orcholskiej w Gnieźnie, zwany dalej planem.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zapisy niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna - uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r., zmienionego Uchwałami Rady Miasta Gniezna: Nr LIV/588/2006 z dnia 19 października 2006 r., Nr XXVII/320/2008 z dnia 29 października 2008 r., Nr XXV/273/2012 z dnia 26 września 2012 r., Nr XLIX/594/2014 z dnia 29 października 2014 r. oraz Nr XXV/271/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Pałuckiej i Orcholskiej w Gnieźnie, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 8,6 ha, którego granice naniesiono na rysunku, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały wraz z następującymi integralnymi częściami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Pałuckiej i Orcholskiej w Gnieźnie”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięciem dotyczącym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wraz ze sposobem ich realizacji – załącznik nr 3.

2. Oryginał rysunku planu wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°;
- 2) liczbie kondygnacji nadziemnych – należy przez to rozumieć, że miejscowy plan odnosi się wyłącznie do liczby kondygnacji nadziemnych, jako elementu wpływającego na ład przestrzenny, brak odniesienia w tekście uchwały do możliwości budowy kondygnacji podziemnych nie jest równoznaczny z zakazem ich

budowy, natomiast, o ile dalsza treść miejscowego planu nie stanowi inaczej – jest tożsamy z dopuszczeniem budowy kondygnacji podziemnych, po spełnieniu określonych przepisami wymogów;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków i wiat od linii rozgraniczającej teren, na którym zlokalizowany ma być obiekt, w stosunku do której linia zabudowy została ustalona;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażoną w procentach, stanowiącą udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów poziomych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian zewnętrznych przyziemnej kondygnacji budynku, oraz powierzchni wiaty, liczonej jako powierzchnia rzutu poziomego ich zadaszeń, a jeżeli zachodzi przypadek, że w budynku występują: kondygnacja podziemna lub kondygnacje oparte na filarach, o rzutach większych niż rzut kondygnacji przyziemnej, to w powierzchni zabudowy uwzględniona jest ta kondygnacja, której powierzchnia rzutu jest największa, przy czym nie dotyczy to kondygnacji wysuniętych poza obrys parteru na wspornikach;
- 5) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy usługowej pomniejszoną o powierzchnię rzutu poziomego ścian;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i określone symbolem i odpowiednią kolorystyką;
- 9) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć liczbę wyrażającą stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych, oraz powierzchni wiat, liczonych jak podano w pkt 4; do powierzchni działki.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych;
- 4) oznaczenie funkcji terenu symbolem i odpowiednią kolorystyką.

2. Następujące oznaczenia graficzne przyjęte na rysunku planu o charakterze informacyjnym do uszczegółowienia na etapie projektu budowlanego:

- 1) oznaczenia dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem planu;
- 2) oznaczenie terenów kolejowych, znajdujących się poza obszarem planu;
- 3) strefa zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0m.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Teren zabudowy przemysłowo-usługowej, oznaczony symbolem P/U, który przeznacza się pod: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz obiekty usług i baz transportowych wraz ze zbiornikami do magazynowania produktów naftowych i instalacjami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania:

- 1) nowych budynków mieszkalnych, pomieszczeń mieszkalnych;

- 2) budynków usługowych w zakresie usług zdrowia, oświaty, wychowania i opieki społecznej, handlu;
- 3) obiektów produkcji ogrodniczej, rolniczej i hodowlanej.

§ 6. 1. Teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U, który przeznaczają się pod: usługi, usługi oświaty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, wychowania i opieki społecznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania:

- 1) budynków mieszkalnych, pomieszczeń mieszkalnych;
- 2) usług handlu;
- 3) obiektów produkcji ogrodniczej, rolniczej i hodowlanej.

§ 7. Usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone zostało w części graficznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Budynki lokalizowane na jednej działce powinny mieć wzajemnie zharmonizowaną geometrię dachów, formę i wystrój elewacji.

2. Dopuszcza się lokalizowanie telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych.

3. Dopuszcza się umieszczenie na elewacjach budynków lub na samodzielnych konstrukcjach wsporczych, od strony terenów dróg publicznych (przy uwzględnieniu linii zabudowy), szyldów i tablic informacyjnych, o maksymalnej powierzchni nie większej niż 3,0m² każdy, w ilości zgodnej z ilością podmiotów, prowadzących działalność gospodarczą na danym terenie, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Uciążliwość obiektów lokalizowanych w granicach terenu, o którym mowa w Rozdziale 2. § 5, nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich.

§ 10. 1. Wody opadowe i roztopowe, ze znajdujących się na terenie działek budowlanych, nawierzchni utwardzonych i dachów budynków, zagospodarować w całości w granicach własnych działek.

2. Stosować indywidualne rozwiązania odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, (np. zbiorniki odparowujące wodę, studnie chłonne, drenaże rozsączające), po ich oczyszczeniu do warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska, gwarantujących ochronę gruntów i wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.

§ 11. 1. Ścieki przemysłowe o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu, przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczają w indywidualnych, lokalizowanych na działce budowlanej, podczyszczalniach ścieków.

2. Nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na ścieki.

4. Z uwagi na położenie terenów w granicach głównego zbiornika trzeciorzędowych wód podziemnych zakazuje się stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych powiązanych z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków wodnych.

§ 12. Gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania, dodatkowo dla odpadów niebezpiecznych magazynowanie ich w wydzielonych miejscach w szczelnie zamkniętych i oznakowanych pojemnikach oraz usuwanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi.

§ 13. Zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami o odpadach.

§ 14. 1. W przypadku lokalizacji na terenie U usług oświaty, opieki społecznej lub szpitali ustala się dla terenu U nakaz utrzymania poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali w miastach lub co najmniej na tym poziomie.

2. Stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie wymagającej komfortu akustycznego.

§ 15. W przypadku realizacji funkcji wymagającej komfortu akustycznego, konieczna jest realizacja pasa zieleni izolacyjnej, szerokości 10,0m, na terenie o symbolu U, stycznie z terenami zabudowy przemysłowo – usługowej, o symbolu P/U.

§ 16. 1. Stosowanie do ogrzewania budynków i celów technologicznych wyłącznie: energii elektrycznej, paliw stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, ciekłych lub gazowych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych, w tym biomasy.

2. Dopuszczenie korzystania z ciepła systemowego poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej lub lokalnych kotłowni.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. Na terenach miejscowego planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. W obszarze planu nie występują tereny dla realizacji przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

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

§ 19. 1. Nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3, są usytuowane w odległości:

1) od terenów kolejowych, znajdujących się poza obszarem planu – 10,0m;

2) od linii rozgraniczających ulic, znajdujących się poza obszarem planu:

a) lokalnej KL.4 i KL.5 – 6,0m,

b) zbiorczej KZ.2 – 6,0m i 10,0m.

2. Usytuowanie linii zabudowy, o których mowa w ust. 1, określa część graficzna.

§ 20. W zakresie parkowania samochodów, ustala się:

1) na terenie P/U:

a) konieczność zapewnienia pełnej i wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

b) konieczność zapewnienia miejsc dostaw i przeładunku towarów, w ilości zgodnej z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) na terenie U:

a) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w usłudze oświaty,

b) 5 stanowisk dla korzystających z usługi oświaty,

c) 2 miejsca na każde 50,0m² powierzchni użytkowej usług innych niż usługi oświaty;

- 3) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla każdego z obiektów wymóg zapewnienia sumarycznej liczby stanowisk wynikającej z warunków wymienionych w pkt. 1, 2 i 3, wyłącznie w granicach działki inwestora albo właściciela.

§ 21. Ustala się obsługę komunikacyjną, z terenów dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, oznaczonych informacyjnie: KZ.2, KL.4 i KL.5.

§ 22. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - nie więcej niż:

- 1) 50% powierzchni działki na terenie P/U;
- 2) 30% powierzchni działki na terenie U.

§ 23. Wskaźnik intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0.

§ 24. 1. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż:

- 1) 10% powierzchni działki na terenie P/U;
- 2) 45% powierzchni działki na terenie U.

2. Z powierzchni biologicznie czynnej, w obszarze działki budowlanej, 50% tej powierzchni, przeznaczyć na cele nasadzeń drzew i krzewów, w tym na cele nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic działki.

§ 25. Wysokość obiektów:

- 1) budynki działalności gospodarczej, na terenie P/U - max 15m;
- 2) budynki usługowe, na terenie U – max 12m;
- 3) obiekty technologiczne - max 18 m;
- 4) anteny telekomunikacyjne - z zastrzeżeniem rozdziału 10. § 32.

§ 26. Geometria dachów - budynki realizować z dachami płaskimi.

§ 27. Dopuszcza się likwidację istniejącej bocznicy kolejowej na terenie P/U.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 28. 1. Obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

2. Lokalizowanie przedsięwzięć zgodnie z wymogami ochrony, określonymi w przepisach odrębnych dla obszaru, o którym mowa w ust. 1.

3. Na terenie objętym miejscowym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 29. Na terenach objętych miejscowym planem nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 30. 1. Dopuszcza się minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek:

- 1) na terenie P/U, zakazuje się podziału terenów na działki mniejsze niż 4500 m²;
- 2) na terenie U, zakazuje się podziału terenów na działki mniejsze niż 1800 m².

2. Zasady podziału podane w ust. 1, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 10.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 31. Na terenach objętych miejscowym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 32. W przypadku lokalizowania anten telekomunikacyjnych wyższych niż 50,0 m wymagane jest uzyskanie dodatkowej opinii dotyczącej ich lokalizacji wydanej przez właściwe organy wojskowe.

Rozdział 11.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 33. 1. Dopuszcza się możliwość prowadzenia infrastruktury na obszarze objętym niniejszym planem, w przypadku braku możliwości prowadzenia infrastruktury na terenach pasów drogowych, stycznych do obszaru objętego planem.

2. Podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3. Planowana zabudowa nie może powodować kolizji z istniejącymi naziemnym i podziemnym sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz musi zachowywać wymagane przepisami odrębnymi odległości od tych sieci i urządzeń.

§ 34. 1. W obszarze planu, dopuszcza się, w technicznie uzasadnionych przypadkach, lokalizowanie stacji transformatorowych, w tym słupowych.

2. Wydzielenie działek pod trafostację zgodnie z zasadami podziału nieruchomości określonymi w § 30 niniejszej uchwały.

Rozdział 12.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 35. Zakazuje się wprowadzania tymczasowych form urządzania i użytkowania terenów.

§ 36. Do czasu realizacji funkcji określonej w niniejszym planie, dla istniejących już budynków mieszkalnych, dopuszcza się: remont, przebudowę i odbudowę w istniejących gabarytach.

Rozdział 13.**Stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

§ 37. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów znajdujących się w granicach opracowania miejscowego planu określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.**Przepisy końcowe**

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

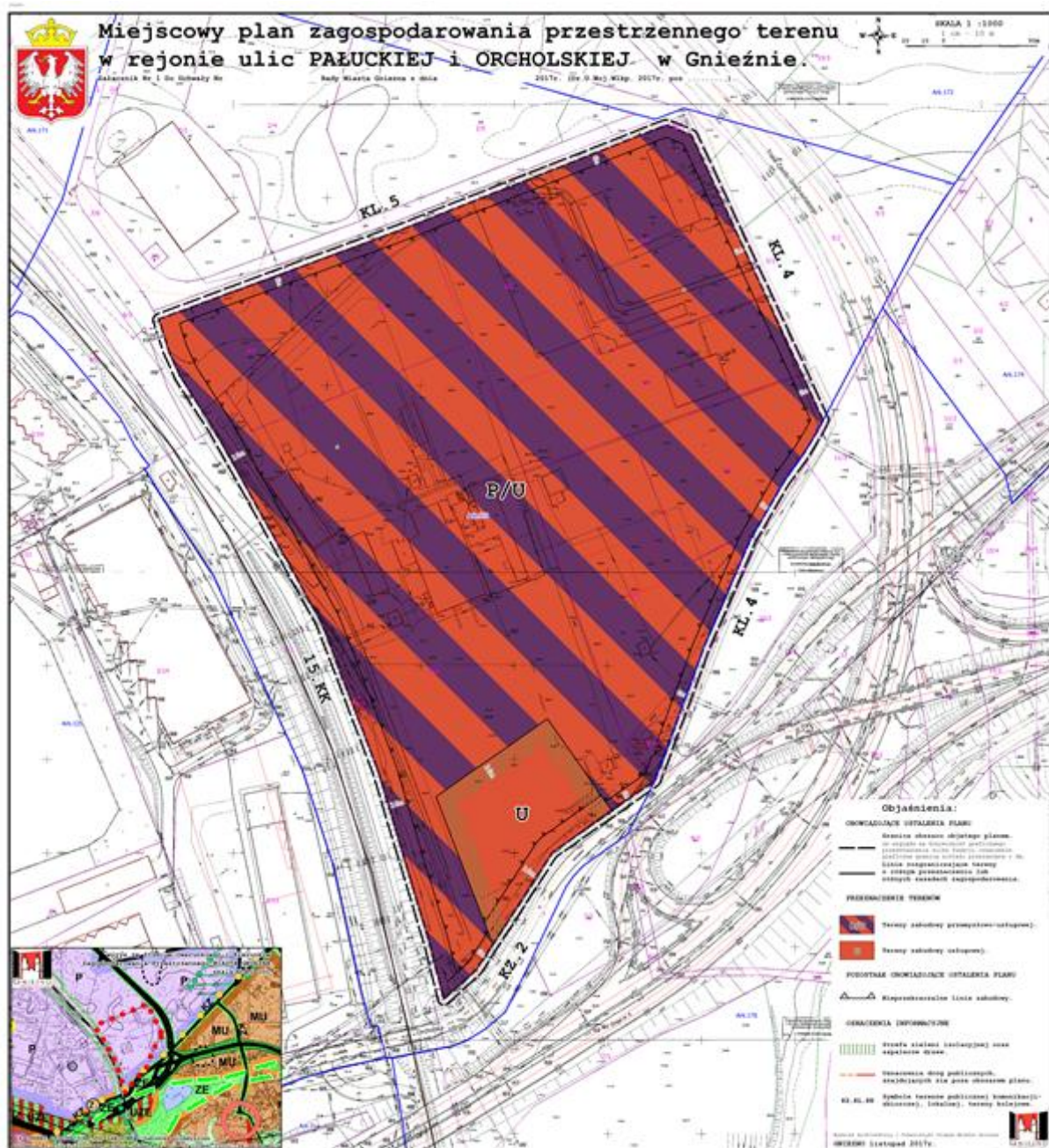
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna
(-) Michał Glejzer

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/489/2017

Rady Miasta Gniezna

z dnia 29 listopada 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/489/2017

Rady Miasta Gniezna

z dnia 29 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: PAŁUCKIEJ i ORCHOLSKIEJ w Gnieźnie, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: PAŁUCKIEJ i ORCHOLSKIEJ w Gnieźnie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 września do 4 października 2017 r., oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 25 października 2017 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/489/2017

Rady Miasta Gniezna

z dnia 29 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: PAŁUCKIEJ i ORCHOLSKIEJ w Gnieźnie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 ze zmianami) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: PAŁUCKIEJ i ORCHOLSKIEJ w Gnieźnie, nie wywołują na obszarze sporządzonego planu zmian w zakresie realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do inwestycji, które należą do zadań własnych gminy – realizowanych z budżetu Miasta Gniezna.