

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Róża w Gnieźnie.

Rada Miasta Gniezna działając na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.  
o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 ze zmianami) oraz art. 18 ust.2  
pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz. z 1996r.  
Nr 13, poz. 74 ze zmianami) uchwala co następuje :

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Róża w Gnieźnie.

## **ROZDZIAŁ I**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 2.**

1. Plan obejmuje fragment Osiedla Róża w Gnieźnie.
2. Obszar objęty planem stanowią działki o nr geod. 2, 3, 1/2, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/25, 1/27, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/37, 1/38, 1/39, 1/41, 1/42, 1/43, 1/44 na arkuszu mapy ewidencyjnej 185.

#### **§ 3.**

1. Cele wynikające z unormowań zawartych w planie są następujące :
  - a) określenie sposobu podziału terenu na działki budowlane,
  - b) określenie uwarunkowań zabudowy tych działek.

#### **§ 4.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są :
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
  - c) tereny zabudowy usługowej - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
  - d) tereny zieleni ekologicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZE,
  - e) tereny zieleni ekologicznej - ogrody oznaczone na rysunku planu symbolem ZEO,
  - f) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
  - g) tereny urządzeń energetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E,
  - h) tereny urządzeń energetyki cieplnej oznaczone na rysunku planu symbolem EC,

- i) tereny komunikacyjne dróg osiedlowych wyznaczone do realizacji celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami XLw,
  - j) tereny komunikacyjne drogi o funkcji międzyosiedlowej, zbiorczej o symbolu rysunku planu XZO 1/2, zakwalifikowanej jako realizacji celów publicznych.
2. Uwarunkowania zabudowy wymienionych terenów podano w rozdziale II niniejszej Uchwały.

#### § 5.

- 1. Integralną częścią planu jest rysunek na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały.
- 2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - a) granica uchwalenia planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - c) granica własności w obrębie jednostki bilansowej o ile w przepisach szczegółowych w § 8 nie stanowi inaczej,
  - d) osie dróg,
  - e) linie zabudowy stanowiące minimalne odległości obiektów od skrajnych krawędzi jezdni a także od toru kolejowego.

#### § 6.

- 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określić wg. zasad zawartych w § 8 oraz rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
- 2. Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :
  - 1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 Uchwały,
  - 2. uchwale - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Gniezna ,
  - 3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 p.t. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Róža w Gnieźnie
  - 4. przepisach szczegółowych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami

wykonawczymi,

5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe w obszarze M
  - przeznaczenie pod budownictwo usługowo - mieszkaniowe obszarze symbolu UM,
  - przeznaczenie pod budownictwo usługowo - produkcyjne w obszarze UP.
6. obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## § 7.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu.

W skład zakładanej infrastruktury technicznej prócz dróg wchodzi zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz przewodowy, wodę z wodociągu miejskiego, telefonizacja oraz kanalizacja sanitarna i ciepło.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

#### § 8.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu M naniesione na rysunku planu,
  - a) obszar przeznaczony jest pod realizację jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, bez możliwości realizacji obiektów o funkcji nie związanej z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) budynki mieszkalne, wolnostojące o wysokości 1-2 kondygnacji przy dachach płaskich i od 1,5 - 2,5 kondygnacji przy dachach stromych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno - podobnym przy nachyleniu połaci dachowych  $30^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ ,
  - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych jako obiektów *zintegrowanych* z funkcją podstawową. Mogą to być obiekty wolnostojące, segmenty bliźniacze usytuowane na granicy lub zblokowane z budynkami mieszkalnymi,
  - d) dopuszcza się możliwość scalania, względnie podziału wtórnego określonych graficznie działek pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
  - e) dopuszcza się zamiast zabudowy wolnostojącej scalania na zabudowę bliźniaczą, przy zachowaniu ustalonych w pkt. b warunków architektonicznych.
2. Ustala się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej o symbolu rysunku planu UM
  - a) obszar przeznaczony jest pod usługę o funkcji osiedlowej - sklep ogólnospożywczy,
  - b) obiekt handlowy może być zblokowany z zabudową mieszkalną,
  - c) uwarunkowania architektoniczne jak w ust. 1 b.
  - d) dopuszcza się możliwości realizacji obiektu garażowo-gospodarczego jako wolnostojącego, z możliwością sytuowania zblokowanego z zabudową usługowo-mieszkaniową.
3. Ustala się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej o symbolu UP naniesionym na rysunku planu.
  - a) obszar przeznaczony jest pod zabudowę obiektami o funkcji usługowej oraz małych

zakładów produkcyjnych,

- b) dopuszcza się podział własnościowy terenu bez naruszania praw osób trzecich bez i bez zmiany określonych w planie zasad powiązań z komunikacją zewnętrzną, którą jest ulica Roosevelta oraz ulica Podkomorska o symbolu planu XLw6
- c) niedopuszcza się realizacji jakichkolwiek obiektów o funkcji mieszkalnej.

4. Ustala się tereny zieleni ekologicznej o symbolu planu ZE

- a) teren nie podlega zabudowie,
- b) teren podlega zagospodarowaniu poprzez nasadzenia roślinnością mieszaną liściasto-iglastą,
- c) dopuszcza się podział własnościowy terenu o symbolu ZE z przypisaniem go do określonych działek budowlanych,
- d) wygrodzienia przebiegające po obszarze zieleni ekologicznej winny mieć budowę ażurową np. siatka parkanowa.

5. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej o symbolu rysunku planu ZI

- a) są to wyodrębnione tereny styczne do tras komunikacyjnych,
- b) wymienione tereny winny być zagospodarowywane jednocześnie z realizacją obiektów w ramach zapisu symbolu ZI.

6. Ustala się teren zieleni ekologicznej ogrodowej o symbolu rysunku planu ZEO.

Są to adoptowane tereny istniejących ogrodów jako elementy sieci ekologicznej zgodnie z ustaleniami wynikającymi z Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gniezna.

7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej :

1. Komunikacja

- a) obszar o symbolach planu XLw<sub>1</sub> stanowi ulicę osiedlową o szerokości 10,00 m w liniach rozgraniczających, szerokości jezdni 6,00 m oraz chodniku jednostronnym szerokości 1,50 m
- b) obszary o symbolach planu XLw<sub>2</sub>, XLw<sub>3</sub> stanowi ulicę osiedlową o szerokości 13,00 m w liniach rozgraniczających 6,00 m szerokości jezdni i dwustronne chodniki o szerokości 1,50 m
- c) obszary o symbolach XLw<sub>4</sub>, XLw<sub>5</sub> stanowią ulice osiedlowe - sięgacze o funkcji pieszo-jezdnej o szerokości 10,00 m w liniach rozgraniczających,
- d) obszar o symbolu XLw<sub>6</sub> stanowi ulicę dojazdową do terenów usługowo-produkcyjnych

o szerokości 12,00 m w liniach regulacyjnych jezdni szerokości 6,00 m, obustronnych chodnikach szerokości 1,50 m,

e) obszar o symbolu Xlw<sub>7</sub> stanowi ulica o szerokości 15,00 m w liniach rozgraniczających z obustronnymi chodnikami szerokości 2,00 m,

f) obszar o symbolu rysunku planu ZO 1/2 (ul. Rycerska) stanowi ulicę międzyosiedlową o funkcji zbiorczej o szerokości 20,00 m w liniach rozgraniczających jezdni szerokości 7,00 m chodnikach dwustronnych szerokości 3,00 m pasach zieleni w strefie oddzielającej jezdnię od chodnika.

2. Zaopatrzenie w wodę pitną projektuje się poprzez połączenie sieci do wodociągu przebiegającego w ul. Rycerskiej.

3. Gaz przewodowy.

Zapewnienie dostawy gazu poprzez budowę sieci średniego ciśnienia z połączeniem do gazociągu w ul. Roosevelta zgodnie z wytycznymi WKP Zakładu Gazownictwa.

4. Telekomunikacja.

Projektuje się połączenie sieci osiedla do kabla telekomunikacyjnego istniejącego w ul. Roosevelta.

5. Energia elektryczna.

Linie energetyczne projektuje się w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Plan wyznacza tereny symbolu rysunku planu EE pod budowę stacji transformatorowych

6. Kanalizacja.

Projektuje się skanalizowanie opracowanego obszaru poprzez połączenie do kolektora znajdującego się w ul. Roosevelta zgodnie z projektem kanalizacji obszaru „Arkuszewo”.

7. Ciepło.

Istnieje możliwość połączenia do istniejącego ciepłociągu w obszarze o symbolu rysunku planu CE.

## ROZDZIAŁ III

### Przepisy końcowe

#### § 9.

Traci moc uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miasta Gniezna z dnia 16 kwietnia 1993r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Dz.Urzędowy Woj. Poznańskiego Nr 7 z dnia 14 maja 1993r.) w obrębie granic opracowania niniejszego planu.

#### § 10.

W przypadku wzrostu wartości nieruchomości ustala się wysokość jednorazowej opłaty pobranej przez Prezydenta Miasta od właściciela zbywającego nieruchomość w wysokości 1% tegoż wzrostu.

#### § 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

#### § 12.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Woj. Poznańskiego.

22.06.98.

Kierownik Biura

mgr Jacek Bogdan

Przewodniczący  
Rady Miasta Gniezna  
Włodzimierz Pilarczyk

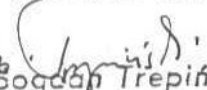


## UZASADNIENIE

Plan został opracowany na wnioski właścicieli gruntów zgodnie z przeznaczeniem określonym w Miejscowym Ogólnym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gniezna zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Nr XXXI/184/93 z dnia 6 <sup>16 kwietnia</sup> ~~marca~~ 1993r. Opracowanie planu stanowi wykonanie Uchwały XXXI/266/97 z dnia 14 listopada 1997r. Rady Miasta Gniezna.

Wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalono na 1% w związku ze złożonym przez właściciela działek oświadczeniu o darowiźnie na rzecz miasta Gniezna terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne.

PREZYDENT

  
dr Bogdan Trepieński