

**Wielk.2000.3.25**

**UCHWAŁA Nr XIII/126/99  
Rady Miasta Gniezna**

z dnia 10 grudnia 1999 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego budownictwa mieszkaniowego terenu osiedla  
"PIEKARY PÓŁNOC" w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 11 stycznia 2000 r.)

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

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego terenu osiedla "PIEKARY PÓŁNOC" w Gnieźnie zwany dalej planem.

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 2.** 1. Plan obejmuje teren położony w północno-zachodniej części miasta Gniezna, wzdłuż ulicy Górnej.

2. Obszar objęty planem stanowi działkę nr geodezyjny 1 na arkuszu mapy ewidencyjnej nr 153 i 154.

**§ 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 MJ,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MS,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na

rysunku planu symbolem MW z placami gospodarczymi o symbolu PG,

- d) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MWU z placami gospodarczymi o symbolu PG,
- e) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- f) tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
- g) tereny zieleni ekologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZE,
- h) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI, wydzielone w ramach obszaru drogi XZo,
- i) tereny realizacji celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem X,
- j) tereny dróg i ciągów komunikacyjnych wyznaczone do realizacji celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami XZt, XZo, XKL, XKP.

2. Uwarunkowania zabudowy i zagospodarowania 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 zatwierdzenia planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) granice własności w obrębie jednostki bilansowej o ile w przepisach szczegółowych w §8 nie stanowi inaczej,
- d) osie dróg, lokalizacja parkingów i zatok autobusowych,
- e) linie zabudowy minimalne i obowiązujące,
- f) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu (wysokość i sposób zabudowy, zieleń, parkingi, place gospodarcze) w ramach wydzielonej działki czy jednostki bilansowej.

**§ 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 Uchwały,

- b) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Gniezna,
- c) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 p.t. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego terenu osiedla "Piekary Północ" w skali 1:1000",
- d) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- e) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 7. 1.** Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu.

W skład projektowanej infrastruktury technicznej prócz dróg wchodzi zaopatrzenie w energię elektryczną, linie telefoniczne, gaz przewodowy, wodę pitną, podłączenie do kanalizacji miejskiej oraz kanalizacja deszczowa.

2. Dla istniejących linii energetycznych na rysunku planu wprowadzono granice stref ochronnych, których ograniczenia będą obowiązywać do czasu likwidacji bądź skablowania tych linii.

3. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych na rysunku planu wprowadzono granice stref ochronnych, wolne od zabudowy i nasadzeń.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MJ w granicach określonych na rysunku planu

- a) obszar przeznaczony jest pod realizację jednorodzinnego wolnostojącego budownictwa mieszkaniowego,
- b) budynki mieszkalne, wolnostojące o wysokości 1,5 kondygnacji przy dachach stromych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym przy nachyleniu połaci dachowych w dwóch przedziałach: I (27°-35°) i II (40°-50°), oznaczonych na rysunku planu odpowiednio MJ I i MJ II.
- c) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego ponad poziom terenu - 9,0 m,
- d) dopuszcza się budowę budynków garażowo-gospodarczych jako segmentów bliźniaczych sytuowanych na granicach działek,

wolnostojących lub zblokowanych z budynkami mieszkalnymi; powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekroczyć 50,0 m<sup>2</sup>, dach stromy, kąt nachylenia połaci dachowych odpowiednio jak dla budynków mieszkalnych,

- e) dopuszcza się możliwość scalania określonych graficznie działek,
- f) na terenie mogą wystąpić okresowo wzrosty poziomu wód gruntowych; niniejszy fakt należy uwzględnić w projektowaniu posadowienia budynków; strefę, gdzie nie zaleca się z tych powodów podpiwniczenia budynków zaznaczono na planie odpowiednim szrafem.

2. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej o symbolu MS w granicach określonych na rysunku planu

- a) obszar przeznaczony jest pod realizację jednorodzinnego szeregowego budownictwa mieszkaniowego o szerokości działek środkowych 6,0 m,
- b) budynki mieszkalne szeregowe o wysokości 1,5 kondygnacji przy dachach stromych, pokrycie ceramiczne lub ceramicznopodobne o nachyleniu połaci dachowych 27°-35°,
- c) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego ponad poziom terenu - 8.0 m,
- d) wszystkie segmenty w ramach jednej jednostki należy realizować o tej samej architekturze (nachylenie połaci dachowej, proporcje ścian i otworów itd.),
- e) nie dopuszcza się możliwości scalania działek,
- f) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych i garażowych.

3. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW w granicach określonych na rysunku planu

- a) obszar przeznaczony jest pod realizację budynków wielorodzinnych,
- b) budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości czterech kondygnacji mieszkalnych nadziemnych z dachem płaskim, lub z dachem stromym o kącie nachylenia połaci 27° -35°, poddaszem użytkowym jako piąta kondygnacja zawierająca górną część mieszkań dwupoziomowych lub o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o kącie nachylenia połaci 27°-35° z poddaszem użytkowym jako czwarta kondygnacja; poziom parteru na wysokości maksymalnie 50 cm powyżej poziomu parteru,
- c) w ramach działek wyznaczono tereny lokalizacji placów gospodarczych oznaczonych symbolem PG,
- d) w ramach jednostek MW4 i MW5 projektuje się po jednym placu

gospodarczym: istnieje możliwość podziału terenu na dwie działki w ramach jednej jednostki pod warunkiem zachowania dostępu (służebności) do wspólnego placu gospodarczego,

- e) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych i garażowych,
- f) budynki usytuowane parami (oznaczenie graficzne - połączenie strzałką) o tej samej architekturze i wysokości, zwierciadlanie odbite.

4. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu MWU w granicach określonych na rysunku planu

- a) obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące terenów zabudowy wielorodzinnej o symbolu MW zapisane w punkcie 3,
- b) część parterową powiększoną do gabarytów określonych na rysunku planu przeznacza się pod handel lub usługi całkowicie nieuciągliwe dla zabudowy mieszkalnej,
- c) wysunięta parterowa część usługowo-handlowa pokryta dachem płaskim,
- d) budynki usytuowane parami (oznaczenie graficzne-połączenie strzałką) o tej samej architekturze i wysokości, zwierciadlanie odbite.

5. Ustala się tereny zabudowy usługowej o symbolu U w granicach określonych na rysunku planu

- a) obszar przeznaczony jest pod realizację obiektu o funkcji handlowej,
- b) wysokość zabudowy jedna kondygnacja, dach płaski lub stromy z poddaszem nieużytkowym, poziom parteru na wysokości maksimum 50 cm od poziomu terenu.

6. Ustala się tereny o symbolu rysunku planu EE z przeznaczeniem budowy stacji transformatorowych.

7. Ustala się tereny zieleni ekologicznej o symbolu planu ZE

- a) teren nie podlega zabudowie,
- b) przez teren mogą przebiegać sieci podziemnego uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami technicznymi,
- c) teren podlega zagospodarowaniu poprzez nasadzenia zielenią mieszaną liściasto-iglastą, urządzenie otwartych zbiorników wodnych a także w rejonie zabudowy MW i MWU placów zabaw dla dzieci, terenów rekreacji i sportu wraz z dojściami pieszymi,
- d) nie dopuszcza się podziału własnościowego terenów ZE z przypisaniem do działek budowlanych.

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

- a) teren wydzielony w ramach jednostki bilansowej XZo 1/2,

- b) teren nie podlega zabudowie,
- c) wzdłuż tego terenu na jego obszarze nie dopuszcza się realizacji podziemnego uzbrojenia terenu,
- d) tereny podlegają zagospodarowaniu poprzez nasadzenia zielenią mieszaną liściasto-iglastą.

#### 9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

##### a) komunikacja

- a<sub>1</sub> - obszar o symbolu planu Zt 1/2 stanowi ulicę zbiorczą tranzytową (ul. Okopowa) o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m i szerokości jezdni 7,0 m
  - a<sub>2</sub> - obszar o symbolu planu Zo 1/2 stanowi ulicę zbiorczą obszarową (ul. Górna) o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m i szerokości jezdni 7,0 m; przy skrzyżowaniu z ulicą X6KL poszerzenie jezdni dla zatok przystanków autobusowych oznaczonych symbolem A; w ramach jednostki bilansowej wydzielone pasy zieleni izolacyjnej ZI o szerokości 5,0 m,
  - a<sub>3</sub> - obszary o symbolu planu XKL stanowią ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m (X1 KL-X6KL) i pozostałe 12,0 m, szerokość jezdni 6,0 m z chodnikami o szerokości 1,5 m; w ulicach o szerokości 15,0 m nasadzenia drzew w formie alei; miejscowo ulice poszerzone odpowiednio do szerokości 21,0 m oraz 17,0 i 22,0 m dla urządzenia prostokątnych miejsc postojowych; na odcinku X4KL poszerzenia dla zatok przystanków autobusowych oznaczonych symbolem A,
  - a<sub>4</sub> - obszar o symbolu planu XKP stanowi ciąg pieszy o szerokości 10,0 m,
- b) zaopatrzenie w wodę pitną - projektuje się podłączenie do istniejących wodociągów w ulicy Górnej i Zachodniej; wodociąg należy prowadzić w pasach drogowych określonych liniami regulacyjnymi,
- c) gaz przewodowy - projektuje się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych określonych liniami regulacyjnymi,
- d) telekomunikacja - projektuje się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w pasach drogowych określonych liniami regulacyjnymi,
- e) energia elektryczna - dla zabezpieczenia dostawy energii elektrycznej zaprojektowano miejsca pod stacje transformatorowe; linie energetyczne projektuje się w pasach drogowych określonych liniami rozgraniczającymi; do czasu likwidacji bądź skablowania istniejących linii napowietrznych

określono strefę ochronną wolną od zabudowy, o szerokościach 15,0 m i 40,0 m; w dwóch oznaczonych rejonach jednostkach MJ1 i MJ2 sieci kablowe przebiegają wzdłuż ogrodzeń działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

f) kanalizacja sanitarna - przewiduje się podłączenie do kanalizacji w ulicy Górnej i dalej do istniejącego kolektora sanitarnego w ulicy Żabiej,

g) kanalizacja deszczowa - przewiduje się podłączenie do naturalnych obniżień terenu, zbiorników i rozlewisk wodnych na terenach oznaczonych w planie symbolem ZE,

h) urządzenia melioracyjne - wyznaczono strefę ochronną o szerokości 5,0 m wzdłuż istniejących urządzeń i rurociągów melioracyjnych; strefa wolna od zabudowy i nasadzeń.

10. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze na działce wymienionej w §2 niniejszej uchwały.

Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych przeprowadza się na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- zgoda Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU og 0602/Z - 63145/89 z 25.11.89 r. i nr GZU og 0602/Z - 63145/92 z 15.12.92 r. oraz Wojewody Poznańskiego nr GG.V.6012/Gn/7/92/5165 z 30.10.92 r.
- zgoda Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ. tr.051/602-105/99 z 22.06.1999 r. i Wojewody Wielkopolskiego nr GN. V - 60120/Gn/4/99/4302 z 8.07.1999 r.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 9.** Traci moc uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miasta Gniezna z dnia 16 kwietnia 1993 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Dz. Urzędowy Woj. Poznańskiego Nr 7 z dnia 14 maja 1993 r.) 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 5% tegoż wzrostu.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
budownictwa mieszkaniowego terenu osiedla Piekary Północ w  
Gnieźnie**

grafika