

Wielk.2001.89.1760

**UCHWAŁA Nr XXIX/292/2001
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 29 czerwca 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego o niskiej
intensywności, stanowiącego fragment osiedla
Arkuszewo-Północ w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 30 lipca 2001 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zmianami) Rada Miasta Gniezna uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności, stanowiącego fragment osiedla Arkuszewo-Północ w Gnieźnie.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego osiedla Arkuszewo w Gnieźnie.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią działki o nr geodezyjnych 4, 5 i 11 arkusz mapy ewidencyjnej nr 196 przy ul. Roosevelta w Gnieźnie.

§ 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,
- c) ustalenie zasad uzbrojenia terenu.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu

- symbolem M1 i M2,
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
 - 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 4) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z,
 - 5) tereny ulic i urządzeń obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem XKZo, XKL i XKD - wyznaczone do realizacji celów publicznych,
 - 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE, EEw.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) linie podziału wewnętrznego,
- 4) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni,
- 5) osie ulic,
- 6) strefa od sieci elektroenergetycznej napowietrznej,
- 7) oznaczenia funkcji terenu - według §4 Uchwały oraz rysunku planu.

§ 6. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określić wg. zasad określonych w §2-§7, oraz rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w niniejszej uchwale,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gniezna,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 pod tytułem "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności, fragment Osiedla Arkuszewo-Północ w Gnieźnie" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje

przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 6) zieleni - należy przez to rozumieć obszar zieleni stanowiący fragment ciągu ekologicznego, tj. nieprzerwanego układu terenów zielonych stanowiących zespół elementów przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (wody, gleby, powietrze),
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym,
- 8) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 7. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami M1 i M2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obszar M1 i M2 - zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) dopuszcza się na obszarze M2 małe domy mieszkalne (działki ok. 2000m²),
- 3) budynki mieszkalne od 1÷2 kondygnacji przy dachach płaskich, od 1,5÷2,5 kondygnacji przy dachach dwu i wielospadowych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym o kącie nachylenia 25°-50°, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się możliwości podpiwniczenia budynków po uwzględnieniu miejscowych warunków gruntowo-wodnych (według badań szczegółowych), w strefie oddziaływania ulicy klasy G należy zastosować konstrukcję budynków (ściany, otwory okienne i drzwiowe), która będzie jednocześnie ekranem dźwiękochłonnym,
- 4) wyznacza się tereny, na których w związku z okresowym znacznie zróżnicowanym poziomem wód gruntowych wskazana jest zabudowa bez podpiwniczenia, bądź budowę ewentualnych piwnic płytko posadowionych, wodoszczelnych z płytami posadzkowymi podciśnieniowymi i drenażem obwodowym budynków,
- 5) dopuszcza się w budynku mieszkalnym usługi nieuciążliwe dla środowiska, takie jak: poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp.,

- 6) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu a także scalenia działek sąsiednich pod warunkiem nie naruszenia praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
- 7) na działkach jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących lub bliźniaczych o powierzchni do 50 m².

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UM ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obszar przeznaczony jest pod zabudowę usługowo-mieszkaniową jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) warunki architektoniczne obiektów winny odpowiadać ustaleniom zawartym w ust. 1 pkt 3,
- 3) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 1 pkt 4, 5, 6 i 7.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obszar przeznaczony jest pod realizację zabudowy usługowo-handlowej jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) projektowana zabudowa 1÷2 kondygnacji przy dachach płaskich lub 1,5÷2,5 kondygnacji przy dachach dwu i wielospadowych z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym; dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków po uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 3 pkt 1 przeznaczenia terenu,
- 4) miejsca parkingowe winny być urządzone na własnej działce, ilość miejsc dostosować do prowadzonej działalności,
- 5) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu (także scalenia) pod warunkiem dostępności do drogi publicznej bez naruszenia praw osób trzecich,
- 6) dopuszcza się obiekty mieszkalne przy zachowaniu ustalonych w ust. 3 pkt 2 uwarunkowań architektonicznych, oraz zasad, że istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie będą obejmowały łącznie więcej niż 50% powierzchni obszaru oraz wydzielenia funkcji dopuszczalnej pasem zieleni izolacyjnej, poszczególne funkcje mogą być zblokowane w jednej kubaturze, względnie oddzielone od siebie,
- 7) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz

lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących spowodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,

- 8) dla poszczególnych funkcji prócz uwarunkowań zawartych w niniejszej Uchwale obowiązują odpowiednie uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych.

4. Na terenach zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wyznacza się obszar zieleni tworzący układ terenów zielonych z otwartymi ciekami wodnymi pełniącymi funkcje ciągów melioracyjnych i stawami, moczarami i oczeretami, podlegający zagospodarowaniu poprzez trwałe nasadzenia roślinnością mieszaną, niską i wysoką,
- 2) cieki otwarte są chronione i należy utrzymywać je w stałej drożności,
- 3) wyznacza się pasy dostępności szerokości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego; ogrodzenia winny się kończyć na granicach tych pasów,
- 4) przekroczenia poprzeczne cieków wodnych urządzeniami komunikacyjnymi są możliwe pod warunkiem budowy przepustów umożliwiających swobodny przepływ wody,
- 5) obszar nie podlega zabudowie,
- 6) wygradzenia przebiegające po obszarze zieleni stosować ażurowe z materiałów naturalnych odpadowych (np. drewno) lub innych,
- 7) dopuszcza się podział własnościowy terenu o symbolu Z z przypisaniem go do określonych działek budowlanych.

5. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) XKZo1/2 - istniejąca ulica szerokości 25,0 m w liniach rozgraniczających z pasem jezdnią szerokości 7,0 m, wyznaczona do realizacji celów publicznych,
 - minimalną linię zabudowy od krawędzi jezdni ustalono na 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) XKL - projektowana ulica lokalna szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających z pasem jezdnią 6,0 m wyznaczona do realizacji celów publicznych,
 - minimalną linię zabudowy od krawędzi jezdni ustalono na 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) XKD - projektowane ulice dojazdowe szerokości 12,0 m i 10,0 m w liniach rozgraniczających z pasem jezdnią 6,0 m i 5,5 m wyznaczone do realizacji celów publicznych,
 - minimalną linię zabudowy od krawędzi jezdni ustalono na 8,0 m

zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę należy zrealizować poprzez sieć rozdzielczą, podłączenia do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, na warunkach podanych przez dysponenta sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków - należy zapewnić możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo do kanalizacji sanitarnej realizowanej poprzez sieć rozdzielczą zgodnie z projektem kanalizacji tej części miasta, sieć realizować w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, podłączenia - na warunkach podanych przez dysponenta sieci,
- 3) kanalizację deszczową realizować zgodnie z projektem odprowadzenia wód deszczowych dla tej części miasta, w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz realizować sieć rozdzielczą w nawiązaniu do istniejącej sieci gazowej, w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, zgodnie z projektem gazyfikacji tej części miasta,
- 5) zasilenie w energię elektryczną:
 - a) pobór energii elektrycznej z istniejących sieci oraz projektowany transformator EE na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta energii i sieci,
 - b) projektuje się linie energetyczne w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, prowadzone poprzez złącze pomiarowo-kablowe zintegrowane lub pojedyncze,
 - c) dla nowo realizowanych i przebudowanych trafostacji obowiązuje:
 - opracowanie typu nawiązującego do architektury lokalnej,
 - zieleń zwarta wokół granic obiektu,
 - zapewnienie dojazdu sprzętem mechanicznym umożliwiającym np. ustawienie transformatora,
 - d) ustala się strefę ochronną istniejącej sieci elektroenergetycznej szerokości 40 m usytuowaną osiowo oznaczoną na rysunku planu symbolem EEw.

6. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w granicach niniejszego planu na cele nierolnicze dokonano w planie ogólnym zagospodarowania miasta Gniezna na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (GZU. pg. 0602/2-63145/89 z 25.11.1989 r.) i Wojewody Poznańskiego (GG.U. 6012/Gn/7/92/5165 z 30.11.1992 r.).

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 8. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami, w wysokości 25%, a dla właścicieli gruntów w związku ze złożonym przez nich oświadczeniem darowizny na rzecz miasta terenów działek przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi publiczne w wysokości 5%.

§ 9. Traci moc Uchwała Nr XXXV/195/93 Rady Miasta Gniezna z dnia 16.04.1993 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 7/93 poz. 76 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, w granicach obszaru objętego mniejszą Uchwałą.

§ 10. Niniejszy plan jest spójny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, zatwierdzonym uchwałą Nr XV/141/2000 z dnia 11 lutego 2000 r. Rady Miejskiej w Gnieźnie.

§ 11. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

§ 12. Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI FRAGMENT OSIEDLA ARKUSZEWO-PÓŁNOC W GNIEŹNIE

grafika