



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 grudnia 2019 r.

Poz. 10354

UCHWAŁA NR XIV/199/2019 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 27 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. R. TRAUGUTTA w Gnieźnie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i poz. 1309) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. R. TRAUGUTTA w Gnieźnie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. R. TRAUGUTTA w Gnieźnie, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 4) ekologicznych źródeł ciepła – należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie doprowadza do degradacji środowiska naturalnego i których produkty spalania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) elementach infrastruktury drogowej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, stanowiska postojowe, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 8) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji parteru lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji parteru z wyjątkiem balkonów;
- 10) sieciach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 11) 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.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku symbolem **ZO**;
- 4) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczonym na rysunku symbolem **E**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem **KDW**;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD- Z, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-Dxs, 7KD-Dx**.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu przy czym w przypadku lokalizacji na działce dwóch obowiązujących linii zabudowy dopuszcza się traktowanie jednej z nich jako nieprzekraczalnej;
- 2) lokalizacja zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadku ich zachowania;
- 3) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) reklam przesłaniających istotne elementy i detale architektoniczne elewacji budynków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie,
 - d) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego,
 - f) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 4) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach:
 - a) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów, dojazdów.

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

- 1) ochronę historycznego przebiegu ulic Półwiejskiej, Wiejskiej powiązanych z ulicą Wrzesińską położoną poza granicami planu;
- 2) ochronę budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie dotychczasowej bryły budynku, formy dachu, kompozycji elewacji oraz historycznego wystroju architektonicznego elewacji i stolarki okiennej oraz drzwiowej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §13.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;
- 3) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, wyłącznie przebudowy i remontu bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 4) na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN dopuszczenie niwelacji terenu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym o powierzchni zabudowy nie większą niż 50 m²;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 9 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 9) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 0,9;
- 10) maksymalna wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 5 m do kalenicy;
- 11) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;

- 12) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m², przy czym dla terenów 2MN, 3MN, 4MN dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²;
- 15) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych, przy czym w przypadku lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych na działce zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych;
- 16) zapewnienie na działce budowlanej miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
- 18) obsługa pojazdami samochodowymi z terenów dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych wzdłuż granicy planu poprzez istniejące zjazdy;
- 19) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem §6 pkt 2);
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie 2MN/U wskazanego graficznie na rysunku z możliwością jego przebudowy lub odbudowy bez zwiększania istniejącej liczby lokali mieszkalnych oraz dopuszczeniem zachowania dotychczasowych zasad zagospodarowania nieruchomości;
- 6) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, wyłącznie przebudowy i remontu bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 7) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 80 m²;
- 9) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego lub w granicy działki, przy czym budynek w granicy działki musi być zblokowany budynkiem gospodarczo-garażowym na sąsiedniej działce;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 13) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,6;
- 14) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje – 10 m z zastrzeżeniem pkt 14;
- 15) maksymalna wysokość budynku gospodarczo- garażowego 1 kondygnacja – 6 m
- 16) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym z zastrzeżeniem pkt 3;

- 17) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
- 2 stanowiska na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 18) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo – postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 17;
- 19) obsługa pojazdami samochodowymi z terenów dróg publicznych i wewnętrznych w tym zlokalizowanych wzdłuż granicy planu poprzez istniejące zjazdy;
- 20) dla działek narożnych przylegających do co najmniej dwóch dróg obsługa pojazdami samochodowymi z drogi publicznej niższej klasy lub z drogi wewnętrznej;
- 21) dopuszczenie lokalizacji dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 22) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m², przy czym dla terenów 1MN/U i 2MN/U dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m².

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 21, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. Na terenie zieleni otwartej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZO**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią niską lub wysoką;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
 - b) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
 - c) urządzeń wodnych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%;
- 5) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 11. Na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonym na rysunku symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 4 m;
- 3) stosowanie dowolnej formy zadaszenia;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,6;
- 7) minimalną powierzchnię działki – 100 m²;

- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni niskiej;
- 9) obsługę pojazdami samochodowymi z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-Z.

§ 12. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 13. Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-Z, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-Dxs, 7KD-Dx** ustala się:

- 1) klasę Z – zbiorczą dla drogi na terenie **1KD-Z**;
- 2) klasę D – dojazdową dla dróg na terenach **2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D**;
- 3) sytuowanie na terenach dróg:
 - a) **1KD-Z** obustronnych chodników i elementów infrastruktury drogowej,
 - b) **2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D** jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6,0 m,
 - c) **6KD-Dxs** ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego i rowerowego,
 - d) **7KD-Dx** ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 3b) elementów infrastruktury drogowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się ochronę zasobu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) powierzchnię działek zgodnie z § 8 ust 1 pkt 14 i ust 2 oraz § 9 ust 1 pkt 21 i ust 2;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 14 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 90°.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się obowiązek każdorazowego zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę, obiektów i budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MN i MN/U, na własnej działce, bez naruszenia interesu osób trzecich z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w przypadku zaistnienia możliwości technicznych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem do rowów przydrożnych, lub drenaż-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła;
- 11) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
 - a) o wysokości nie większej niż 4 m,
 - b) dowolnej formie zadaszenia,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki,
 - e) intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,6,
 - f) minimalnej powierzchni działki – 50 m².

§ 18. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 19. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna
(-) Michał Glejzer

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/199/2019

Rady Miasta Gniezna

z dnia 27 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w rejonie ul. R. TRAUGUTTA w Gnieźnie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 12 sierpnia 2019 r. do 5 września 2019 r. W dniu 3 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, uwagi były przyjmowane do dnia 20 września 2019 r. W ustawowym terminie do przedmiotowego projektu planu wpłynęło sześć pism zawierających uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. Cztery uwagi zostały nieuwzględnione.

1. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne

Treść uwagi:

W nawiązaniu do opracowywanego projektu Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia działek 1/7, 1/8, 1/9, arkusz mapy 85, położonych przy ul. Półwiejskiej, z działek mieszkaniowych na działki mieszkaniowo-usługowe.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działki zlokalizowane na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowią kontynuację funkcji i lokalizacji budynków stanowiących zachodnią pierzeję ul. Półwiejskiej. Na styku z terenami pełniącymi funkcje środowiskowe, wyłączonymi z zabudowy. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo budowlane poprzez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Powyższe zapisy umożliwiają wprowadzenie w budynku usług na ograniczonej powierzchni.

2. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne

Treść uwagi:

W nawiązaniu do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zwracamy się z prośbą o przeznaczenie działek 1/7, 1/8, 1/9, arkusz mapy 85 przy ul. Półwiejskiej na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej o powierzchni zabudowy do 600 m².

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Określone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek na terenie 8MN wynikają z analizy powierzchni istniejących już zabudowanych działek wzdłuż ul. Półwiejskiej. Wskazane parametry dla wnioskowanych działek tworzą kontynuację zabudowy pierzejowej ul. Półwiejskiej z obowiązującą linią zabudowy. Wnioskowana powierzchnia zabudowy do 600m² dla dopuszczonych na terenie działek o powierzchni 800m² przekracza parametry zabudowy sąsiedniej. Wskazane 30% powierzchni zabudowy działki spełnia zasadę lokalizacji budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym. Zwiększenie określonych w planie parametrów spowoduje możliwość lokalizacji budynków w sposób przypadkowy na styku z terenami pełniącymi funkcje środowiskowe, wyłączonymi z zabudowy.

3. Uwaga wniesiona przez jedną osobę fizyczną

Treść uwagi:

Dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Traugutta w Gnieźnie. Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie planu i niniejszym składam uwagi do projektu. Jestem właścicielem działki numer geodezyjny 63 arkusz numer 97 objętej projektem miejscowego planu. Wnoszę o zmianę planu aby moja działka numer 63, znajdująca się na obszarze oznaczonym na projekcie 5MN, miała dopuszczalną zabudowę nie tylko wolnostojącą ale także zabudowę bliźniaczą i szeregową. Wnoszę także aby zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki oraz zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 30%. Wnoszę także o zmniejszenie minimalnej powierzchni działek po podziale mojej działki numer geodezyjny 63 w obszarze 5MN do powierzchni 200 m². Na obszarze objętym zmianą planu m.in. przy ulicach Traugutta i Wiejskiej istnieje zabudowa bliźniacza, przy ul. Bocznej jest zabudowa szeregowa, więc zabudowa bliźniacza i szeregowa na mojej działce nr 63 oznaczonej 5MN będzie podobna do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka objęta uwagą stanowi obszar o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu. Określając kompozycje kwartałów i przebieg nowych dróg wewnętrznych analizowano ich niwelety, a także możliwości infrastrukturalne. Intencją opracowania planu jest zachowanie struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o przeważającej formie budynków w układzie wolno stojącym. Wnioskowane zmiany stanowiące intensyfikację zabudowy obszaru zlokalizowanego we wnętrzu istniejącego układu urbanistycznego osiedla nie współgrają z ograniczoną dostępnością komunikacyjną. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego budynek mieszkalny wolno stojący posiadać może dwa lokale mieszkalne.

4. Uwaga wniesiona przez jedną osobę fizyczną

Treść uwagi:

Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszym składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Traugutta w Gnieźnie. Jestem właścicielem działek gruntu oznaczonych numerami 70, 71 arkusz mapy nr 100 i działki nr 57, 61, 62, 64 arkusz mapy nr 97. Zgodnie z projektem planu teren moich działek przeznaczony ma zostać pod zabudowę jednorodziną, wolnostojącą. Minimalna powierzchnia działek w tym rejonie ma wynosić od 600 m² do 800 m². Nie jestem zainteresowany zabudową działki nr 57, mam w niej tylko udział wynoszący 1/2. Jestem natomiast zainteresowany zabudową pozostałych wyżej wymienionych działek gruntu. W sprawie ich zabudowy składałem już uprzednio wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, postępowanie w sprawie nadal się toczy po uchyleniu decyzji odmownej wydanej przez organ I instancji przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu. W toku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ustalono, że w sąsiedztwie w zakresie objętym obowiązkową oceną znajduje się zabudowa wielorodzinna, przy ul. Wolności 1 - 3, nadto zaś zabudowa taka znajduje się przy ul. Wrzesińskiej, na terenie objętym obecnie planem. Teren działek nr 70, 71 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 2MN/U. Teren ten jest przeznaczony pod zabudowę mieszkalno usługową, dopuszcza się zabudowę jednym budynkiem mieszkalno usługowym lub usługowym. Maksymalna wysokość zabudowy to 3 kondygnacje, nie więcej niż 10 m wysokości. Teren działek 61, 62 na obszarze o symbolu 4MN. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, maksymalna wysokość zabudowy 9 m, minimalna powierzchnia działki 600 m². Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje. Działka nr 64 (5MN) ma warunki podobne jak działki 61 i 62, przy czym podział może być na nie mniejsze niż 800 m². Wnoszę o zmianę planu w części dotyczącej działek oznaczonych numerami 61, 62, 64 w przedmiocie wysokości zabudowy z 2 do 3 kondygnacji, przy zachowaniu wysokości 10 metrów. Dopuszczenie dla tych działek zabudowy szeregowej lub bliźniaczej przy równoczesnym zwiększeniu maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki. Wnoszę również, że w przypadku budowy na terenie garażu zmniejsza się liczbę miejsc do parkowania na terenie działki o liczbę miejsc w projektowanych garażach. Wnoszę ponadto o zmniejszenie minimalnej powierzchni działek do 200 m², co pozwoli na realizację na nich zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Nie jest celowe przewidywanie tak dużej powierzchni działek, ponieważ uniemożliwi to w praktyce inną zabudowę niż zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Wnoszę o doprecyzowanie pojęcia konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, przez wskazanie czy zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie wskazanej w projekcie jest równoznaczne z zapewnieniem odpowiedniej liczby takich miejsc, czy też zapis ma być rozumiany tak, że dla każdej działki ma być oddzielne tego rodzaju miejsce parkingowe? Dla działek oznaczonych numerami 70 i 71 postuluję również dopuszczenie posadowienia na tych działkach

zabudowy wielorodzinnej w budynkach trzykondygnacyjnych. Taka zabudowa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem. Jej istnienie nie powodowałoby zatem zakłócenia koncepcji organizacji zabudowy terenu, stanowiłoby jej kontynuację. Wskazuję ponownie, że przy ul. Wolności taka zabudowa istnieje i jest dobrze wkomponowana w istniejącą w sąsiedztwie zabudowę jednorodzinną. W razie nieuwzględnienia tego postulatu wnoszę o dopuszczenie dla tych działek zabudowy szeregowej lub bliźniaczej przy równoczesnym zwiększeniu powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki. Wnoszę również, że w przypadku budowy na terenie garażu zmniejsza się liczbę miejsc do parkowania na terenie działki o liczbę miejsc w projektowanych garażach. W mojej ocenie uwzględnienie powyższych postulatów nie spowoduje w sposób istotny zmiany oddziaływania na środowisko, nie zmieni również charakteru zabudowy terenu. Istniejąca obecnie zabudowa przystaje w pełni swoim charakterem i funkcjami do postulowanych przeze mnie zmian.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Intencją opracowania planu jest zachowanie struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o przeważającej formie budynków w układzie wolno stojącym oraz odpowiadającym takiej zabudowie powierzchniami działek. Wnioskowane zmiany stanowią intensyfikację zabudowy obszaru zlokalizowanego we wnętrzu istniejącego układu urbanistycznego o ograniczonej dostępności i dużym zróżnicowaniu rzędnych terenu. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego dopuszczony ustaleniami budynek mieszkalny wolno stojący posiadać może dwa lokale mieszkalne, co już daje możliwości zintensyfikowania ilości mieszkań w obszarze. Określona wymagana minimalna liczba miejsc postojowych jest precyzyjna, dodatkowo uzupełniona o słowo „łącznie” dla terenów o funkcji mieszanej. Plan nie wskazuje lokalizacji miejsc postojowych, w związku z powyższym miejsca w garażach wliczają się do wymaganej liczby. W obszarze planu nie przewiduje się funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, która powodować mogłaby kolejne wnioski o przekształcenia i intensyfikacje zabudowy w obszarze o wyraźnie zdefiniowanym charakterze jednorodzinny z dopuszczonymi usługami. Wskazany zapis o miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odwołuje się do określenia miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Powyższe regulują przepisy odrębne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/199/2019
Rady Miasta Gniezna
z dnia 27 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. R. TRAUGUTTA 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zmianami) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji gminnych dróg publicznych, będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gniezna oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Gniezna.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji wyżej wymienionych zadań nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Gniezna.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych,
 - f) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.