



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 czerwca 2020 r.

Poz. 5258

UCHWAŁA NR XXII/307/2020 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 24 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ w Gnieźnie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ w Gnieźnie, zwany dalej planem.

§ 1. 1. Ustalenia niniejszego planu nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna przyjętego Uchwałą 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., Nr XXV/271/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Nr V/70/2019 z dnia 27 lutego 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,9 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ w Gnieźnie”, opracowany w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) „dachu płaskim” - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowej do 25°;
- 2) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej teren, w stosunku do której linia ta została ustalona;

- 4) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30% powierzchni ogrodzenia;
- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów pionowych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych budynków;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych budynków;
- 7) „szyldzie” – należy przez to rozumieć szyld zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) „tablicy informacyjnej” - należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej, w tym m. in.: tablica informująca o nazwie ulicy, numerze domu, czy tablica z ogłoszeniami;
- 9) „tablicy reklamowej” – należy przez to rozumieć tablicę reklamową zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) „uchwale reklamowej” – należy przez to rozumieć uchwałę określającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu;
- 11) „urządzeniu reklamowym” – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni, w tym w szczególności zieleni wysokiej zimozielonej, stanowiące izolację akustyczną i wizualną.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone kolorem i symbolem literowym;
- 5) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) istniejąca zieleń wysoka wskazana do zachowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefa o wysokim poziomie wód gruntowych;
- 3) proponowany docelowy przebieg terenu drogi publicznej poza obszarem objętym planem.

§ 4. Wszelkie ustalenia niniejszego planu dotyczące: obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i ogrodzeń obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Miasta Gniezna uchwały reklamowej regulującej w tym zakresie warunki i zasady w granicach obszaru objętego planem.

§ 5. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) teren drogi publicznej - klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – w formie obiektów wolnostojących i lokali usługowych sytuowanych w parterach budynków mieszkalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi naziemne i podziemne, hale garażowe, obiekty małej architektury, tablice reklamowe, w tym szyldy, tablice informacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) urządzenie pasa zieleni izolacyjnej w strefie o szerokości 6 m wskazanej na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznych możliwości, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie korzystania z ciepła systemowego poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej bądź stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej lub niskoemisyjnych paliw takich jak gaz i olej opałowy oraz urządzeń do ich spalania, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń;
- 6) gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna oraz z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku realizacji funkcji usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego dopuszcza się stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych, w tym szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków, do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej powierzchni 12 m² każda;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każda:
 - a) na elewacjach budynków,
 - b) na ogrodzeniach,
 - c) w formie wolnostojącej – o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się położenie terenów w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, obszar AZP 50-34/46. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenów należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
- 3) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków - do pięciu kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16,5 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku,
 - d) dachy płaskie;
- 4) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 2,0,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m²;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej podana w pkt 5 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) nakaz przeprowadzenia rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków we wskazanej na rysunku planu strefie wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 2) ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D;
- 2) zapewnienie na obszarze działki budowlanej:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji funkcji usługowej:

- 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób,
 - 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów określonych w pkt 2 dla obiektów wielofunkcyjnych;
 - 4) w przypadku realizacji funkcji usługowej lokalizację stanowisk do przeładunku i postoju na działce budowlanej, w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
 - 5) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
 - 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §11.

§ 7. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren pod poszerzenie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie poza obszarem objętym planem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, tablice informacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznych możliwości, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna oraz z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każda –wyłącznie na ogrodzeniach;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej;

2) zakaz przeprowadzania wtórnych podziałów geodezyjnych, z wyjątkiem wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §11.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budowle sportowe, budowle ziemne, urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń towarzysząca, ścieżki dydaktyczne, ciągi piesze, drogi rowerowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, tablice reklamowe, tablice informacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych do gruntu bez naruszenia interesu osób trzecich;
- 4) gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna oraz z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m, przy czym w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się lokalizację piłkochwyłów o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych o maksymalnej powierzchni 30 m² każda:
 - a) na ogrodzeniach,

- b) w formie wolnostojącej, o wysokości nie większej niż 6 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każda:
 - a) na ogrodzeniach,
 - b) w formie wolnostojącej, o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się lokalizację terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, obszar AZP 50-34/46. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

7. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej podana w pkt 3 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §11.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, drogi rowerowe, obiekty małej architektury, tablice informacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zachowanie zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu;
- 3) w przypadku lokalizacji nowych nasadzeń zieleni wysokiej, należy zachować odległości i strefy widoczności w odniesieniu do sąsiadującego terenu drogi KD-D, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych do gruntu bez naruszenia interesu osób trzecich.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każda, o wysokości nie większej niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się lokalizację terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, obszar AZP 50-34/46. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

7. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §11.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, tablice informacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku zachowania istniejących bądź lokalizacji nowych nasadzeń zieleni wysokiej, należy zachować odległości i strefy widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia drogi i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowania wymaganej przepisami odrębnymi widoczności;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §11 ust. 4 pkt 1.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każda, o wysokości nie większej niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się lokalizację części terenu wskazanej na rysunku planu w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, obszar AZP 50-34/46. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem przedmiotowej części terenu, należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się zachowanie ogólnej dostępności terenu drogi publicznej.

7. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 9,5 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji chodników;
- 4) dopuszczenie lokalizacji drogi rowerowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) dopuszczenie sytuowania innych, dodatkowych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 7) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §11.

§ 11. 1. W zakresie zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układami zewnętrznymi.
 2. W zakresie sieci wodociągowej, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
 - 2) w zakresie ochrony przeciwpożarowej dopuszcza się lokalizację hydrantów naziemnych na terenie KD-D.
 3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
 4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej, ustala się:
 - 1) z zastrzeżeniem pkt 2, powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej i infrastruktury technicznej do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę oraz studni chłonnych;
 - 2) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 2) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych.
 6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej, ustala się budowę linii telekomunikacyjnych jako kablowych.
 7. W zakresie sieci gazowej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - 2) zakaz lokalizacji instalacji zbiornikowych na gaz płynny, w obszarze objętym planem.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 15. 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 XXII/307/2020
Rady Miasta Gniezna
z dnia 24 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 28 czerwca 2019 r. do 22 lipca 2019 r. W dniu 9 lipca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, uwagi były przyjmowane do dnia 6 sierpnia 2019 r. W ustawowym terminie do przedmiotowego projektu planu wpłynęło 28 pism zawierających uwagi, w tym 23 pisma zawierające uwagi o identycznej treści. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. W wyniku dokonanego rozstrzygnięcia, 6 uwag zostało uwzględnionych, a 2 zostały nieuwzględnione. Uwagi nieuwzględnione:

1. Uwaga o identycznej treści złożona w dwudziestu trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez trzydzieści cztery osoby fizyczne

Treść uwagi: Uwzględnienie rozwiązania obecnych problemów związanych z brakiem miejsc postojowych w rejonie zabudowy mieszkaniowej przy ul. M. Konopnickiej i ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej dopuszczono lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych oraz hal garażowych. Jednocześnie, dla ww. projektowanych terenów określono normatywy parkingowe, które gwarantują realizację określonej liczby miejsc postojowych w zależności od funkcji, czy parametrów sytuowanej zabudowy, mając na względzie także obiekty wielofunkcyjne. Zgodnie z zapisami projektu planu, na obszarze każdej działki budowlanej należy zapewnić: minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji funkcji usługowej: 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób i 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, a także należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, dla przewidzianego w projekcie planu terenu drogi publicznej klasy dojazdowej zapisano możliwość sytuowania elementów infrastruktury drogowej w sposób umożliwiający realizację miejsc parkingowych w ciągu ww. docelowej drogi.

Natomiast uwaga zgłoszona w kontekście zagospodarowania sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu. Inwestycja budowlana prowadzona poza obszarem opracowania planu obejmująca realizację zabudowy w obrębie nieruchomości przy ul. M. Konopnickiej 14-16 i Wrzesińskiej 19A-C w Gnieźnie była prywatną inwestycją, prowadzoną na podstawie decyzji Starosty Gnieźnieńskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr AB 6740.275.2016 z dnia 18.04.2016 r. i Nr AB 6740.944.2016 z dnia 12.09.2016 r., wraz z ich zmianami oraz w oparciu o uprzednio wydaną decyzję Prezydenta Miasta Gniezna nr 42/14 o warunkach zabudowy z dnia 05.08.2014 r., znak WA/A.6730.46.14 wraz z jej zmianą, a więc przy zastosowaniu narzuconego w tej decyzji normatywu parkingowego, wynoszącego co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny. Zgodnie z informacją uzyskaną od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gnieźnie, według stanu na dzień 09.08.2019 r., liczba miejsc parkingowych w obrębie ww. inwestycji nie została wykonana zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, (który przewidywał spełnienie normatywu ustalonego w decyzji o warunkach zabudowy). Niezależnie od powyższego, z ogólnodostępnych informacji wynika, iż w oddanych do użytkowania w obrębie ww. inwestycji halach garażowych w dalszym ciągu dostępne są miejsca parkingowe. Tym samym,

zapropozowane w projekcie planu normatywy parkingowe są o połowę większe niż w przypadku opisanej inwestycji w rejonie ul. M. Konopnickiej i ul. Wrzesińskiej.

2. Uwaga wniesiona zbiorowo przez trzynaście osób fizycznych

Treść uwagi: Uwzględnienie urządzenia miejsc parkingowych i drogi dojazdowej (ul. M. Konopnickiej).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej dopuszczono lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych oraz hal garażowych. Jednocześnie, dla ww. projektowanych terenów określono odpowiednie normatywy parkingowe, które gwarantują realizację określonej liczby miejsc postojowych w zależności od funkcji, czy parametrów sytuowanej zabudowy, mając na względzie także obiekty wielofunkcyjne. Zgodnie z zapisami projektu planu, na obszarze każdej działki budowlanej należy zapewnić: minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji funkcji usługowej: 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób i 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, a także należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, dla przewidzianego w projekcie planu terenu drogi publicznej klasy dojazdowej zapisano możliwość sytuowania elementów infrastruktury drogowej w sposób umożliwiający realizację miejsc parkingowych w ciągu ww. docelowej drogi.

Natomiast uwaga zgłoszona w kontekście zagospodarowania sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu. Inwestycja budowlana prowadzona poza obszarem opracowania planu obejmująca realizację zabudowy w obrębie nieruchomości przy ul. M. Konopnickiej 14-16 i Wrzesińskiej 19A-C w Gnieźnie była prywatną inwestycją, prowadzoną na podstawie decyzji Starosty Gnieźnieńskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr AB 6740.275.2016 z dnia 18.04.2016 r. i Nr AB 6740.944.2016 z dnia 12.09.2016 r., wraz z ich zmianami oraz w oparciu o uprzednio wydaną decyzję Prezydenta Miasta Gniezna nr 42/14 o warunkach zabudowy z dnia 05.08.2014 r., znak WA/A.6730.46.14 wraz z jej zmianą, a więc przy zastosowaniu narzuconego w tej decyzji normatywu parkingowego, wynoszącego co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny. Zgodnie z informacją uzyskaną od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gnieźnie, według stanu na dzień 09.08.2019 r., liczba miejsc parkingowych w obrębie ww. inwestycji nie została wykonana zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, (który przewidywał spełnienie normatywu ustalonego w decyzji o warunkach zabudowy). Niezależnie od powyższego, z ogólnodostępnych informacji wynika, iż w oddanych do użytkowania w obrębie ww. inwestycji halach garażowych w dalszym ciągu dostępne są miejsca parkingowe. Tym samym, zaproponowane w projekcie planu normatywy parkingowe są o połowę większe niż w przypadku opisanej inwestycji w rejonie ul. M. Konopnickiej i ul. Wrzesińskiej.

W projekcie planu wyznaczono teren drogi publicznej dojazdowej KD-D, który definiuje docelowy przebieg i dopuszczalny sposób zagospodarowania odcinka istniejącej drogi – ulicy M. Konopnickiej. Tak ustalone w projekcie przeznaczenie terenu pozwoli na docelowe urządzenie pasa drogi wraz z niezbędnymi elementami jej wyposażenia, przy uwzględnieniu określonych w projekcie planu odpowiednich parametrów, a także wykonanie robót budowlanych takich jak wykonanie nowej nawierzchni na ul. M. Konopnickiej. Dodatkowo, Miasto Gniezno, w celu usprawnienia i upłynnienia obsługi komunikacyjnej, już dzisiaj planuje rozwinięcie układu komunikacyjnego w omawianym rejonie Miasta, poprzez wykonanie nowego połączenia ul. M. Konopnickiej z ul. Witkowską, którego przebieg wykracza poza granice opracowywanego planu miejscowego, jednakże który został wskazany jako oznaczenie informacyjne na rysunku projektowanego planu.

§ 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 25 listopada 2019 r. do 17 grudnia 2019 r. W dniu 4 grudnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, uwagi można było składać do dnia 3 stycznia 2020 r. W ustawowym terminie do przedmiotowego projektu planu wpłynęły 4 pisma zawierające uwagi, w tym 3 pisma zawierające uwagi o identycznej treści. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. W wyniku dokonanego rozstrzygnięcia nieuwzględnionych zostało 17 uwag. Nieuwzględnione uwagi:

1. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano w jaki sposób ma nastąpić rekompensata przyrodnicza, czyli w jaki sposób wycięte drzewa, krzewy mają być zastąpione i w jakim miejscu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zgodnie z art. 75 ust 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.), zakres obowiązków związanych z uwzględnieniem ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych, w tym działań mających na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą, właściwy organ administracji określa szczegółowo w pozwoleniu na budowę. Dodatkowo zgodnie z art. 75 ust. 5 ww. ustawy, wymagany zakres kompensacji przyrodniczej w przypadku przedsięwzięć, dla których była przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz inne decyzje, przed wydaniem których została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakres ewentualnej kompensacji przyrodniczej nie jest więc przedmiotem ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt planu w kwestii kształtowania zieleni określa jednakże minimalne wartości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, jakie należy zachować na poszczególnych terenach, ustala konieczność zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, czy też ustala przebieg pasa zieleni izolacyjnej. W projekcie planu wyznaczono ponadto teren ZP, którego głównym przeznaczeniem jest zieleń urządzona i w obrębie którego wskazano istniejącą zieleń wysoką do zachowania.

2. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: Brak wyjaśnienia dlaczego nie objęto opracowaniem planu całej powierzchni wokół stadionu żużlowego, brak uwzględnienia wpływu na sąsiednie działki – brak opisu skumulowanego oddziaływania każdego z planów na grunty sąsiednie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zakres przestrzenny opracowania planu został ściśle określony w Uchwale nr V/37/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2015 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ w Gnieźnie. Podjęcie ww. uchwały intencyjnej zostało poprzedzone przeprowadzeniem wymaganej przepisem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium – dla obszaru w przyjętych granicach przestrzennych. Zgodnie z wnioskami z ww. analiz oraz uzasadnieniem podjętej uchwały intencyjnej, do opracowania planu przystąpiono „w celu uporządkowania przedmiotowego obszaru oraz regulacji przebiegu ulicy M. Konopnickiej”. W przywołanej analizie uwzględniono szereg czynników wewnętrznych i zewnętrznych związanych z położeniem obszaru w kontekście istniejącego zagospodarowania przestrzennego, powiązań komunikacyjnych, struktury własnościowej gruntów, obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych oraz zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna. Dokumentem planistycznym określającym w sposób całościowy politykę przestrzenną miasta jest właśnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Tym samym, ustalenia projektu planu wpisują się w uwarunkowania przestrzenne otoczenia. Jednocześnie, ustalenia projektu planu dotyczyć mogą wyłącznie obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem, w związku z powyższym nie odnoszą się do sąsiednich nieruchomości.

3. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie uwzględniono wystarczającej ilości miejsc parkingowych dostępnych publicznie ani nie opisano gdzie mają parkować samochody mieszkańców nowo realizowanych

budynków mieszkalnych. Nie opisano skumulowanego oddziaływania projektu planu wraz z innymi planami na tereny sąsiednie. (Pozostała treść uwagi nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U dopuszczono lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych oraz hal garażowych. Jednocześnie, dla ww. projektowanego terenu określono odpowiednie normatywy parkingowe, które gwarantują realizację określonej liczby miejsc postojowych w zależności od funkcji, czy parametrów sytuowanej zabudowy, mając na względzie także obiekty wielofunkcyjne. Zgodnie z zapisami projektu planu, na obszarze każdej działki budowlanej należy zapewnić: minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji funkcji usługowej: 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób i 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, a także należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo, w projekcie planu dopuszczono lokalizację miejsc postojowych na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D, a więc w ramach docelowego pasa drogowego ulicy M. Konopnickiej. Jednocześnie, projektowane zapisy określają zachowanie ogólnej dostępności ww. terenu drogi publicznej, projekt planu umożliwia więc realizację miejsc parkingowych o ogólnodostępnym charakterze.

Ustalenia projektu planu dotyczyć mogą wyłącznie obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem. Natomiast uwaga zgłoszona w kontekście zagospodarowania sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu. Inwestycja budowlana prowadzona poza obszarem opracowania planu obejmująca realizację zabudowy w obrębie nieruchomości przy ul. M. Konopnickiej 14-16 i Wrzesińskiej 19A-C w Gnieźnie była prywatną inwestycją, prowadzoną na podstawie decyzji Starosty Gnieźnieńskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr AB 6740.275.2016 z dnia 18.04.2016 r. i Nr AB 6740.944.2016 z dnia 12.09.2016 r., wraz z ich zmianami oraz w oparciu o uprzednio wydaną decyzję Prezydenta Miasta Gniezna nr 42/14 o warunkach zabudowy z dnia 05.08.2014 r., znak WA/A.6730.46.14 wraz z jej zmianą, a więc przy zastosowaniu narzuconego w tej decyzji normatywu parkingowego, wynoszącego co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny.

4. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: Brak uwzględnienia głosów mieszkańców, pomimo pisemnego sprzeciwu lokalnej społeczności wobec dopuszczenia zabudowy na przedmiotowym terenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa w kontekście braku uwzględnienia opinii społecznej w toku opracowania planu. Projekt planu jest sporządzany zgodnie z procedurą planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), z uwzględnieniem poszczególnych etapów zapewniających udział społeczeństwa w jego opracowaniu. Wnioski do planu zostały zebrane w terminie od 6 do 27 marca 2015 r. W ramach zbieranych wniosków wpłynęło 21 pism, które zostały przeanalizowane na etapie sporządzania projektu planu. W toku dalszej procedury projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca 2019 r. do 22 lipca 2019 r., a uwagi do wyłożonego wówczas projektu planu zostały zebrane w terminie do 6 sierpnia 2019 r. W wyniku rozpatrzenia przedłożonych 26 pism, uwagi zostały w większości uwzględnione, w wyniku czego wprowadzono stosowne zmiany do projektu planu. Następnie projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 listopada 2019 r. do 17 grudnia 2019 r., a w terminie do 3 stycznia 2020 r. zostały zebrane przedmiotowe uwagi. Natomiast pisma złożone poza terminami oznaczonymi na składanie wniosków i uwag nie zostały włączone do formalnej procedury opracowania planu.

Ponadto, przeznaczenie części obszaru objętego opracowaniem planu pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna, według którego przedmiotowy obszar objęty jest zlokalizowany w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej opisanej symbolem MU. Zgodnie z zapisami Studium, obszar ten: „będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), o gabarytach dostosowanych do istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej w najbliższym sąsiedztwie”. Obecnie obowiązujące zapisy Studium w obrębie przedmiotowego obszaru są wynikiem zmiany ww. dokumentu,

dokonanej Uchwałą Nr XLIX/594/2014 Rady Miasta Gniezna z dnia 29 października 2014 r., która w zakresie przedmiotowego terenu oznaczała zmianę kierunku zagospodarowania terenu określonego uprzednio jako obszar zabudowy usługowej na terenach o przewadze zieleni opisany symbolem UZE na ww. obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU. Opracowanie projektu planu stanowi w związku z powyższym kontynuację prac planistycznych wynikających z przyjętej zmiany Studium, zapoczątkowanej działaniami podjętymi już w 2010 r., przez Komisję Oświaty i Sportu Rady Miasta Gniezna, która wniosła o przeznaczenie przedmiotowego terenu „na cele inne niż sportowo-rekreacyjne”. Dopuszczenie w projekcie planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, na części przedmiotowego obszaru, przy określeniu parametrów i wskaźników jej kształtowania oraz zagospodarowania terenu, stanowi w związku z tym racjonalne i optymalne uwzględnienie założeń całościowej polityki przestrzennej Miasta Gniezna określonej w obowiązującym Studium.

5. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: Nie uwzględniono zacielenia sąsiednich nieruchomości przez nowo projektowane budynki. W projekcie planu nie opisano jakie potencjalnie mogą być koszty utraty wartości przez nieruchomości sąsiednie ani jakie koszty poniesie Miasto w związku z wynikającymi z tego tytułu odszkodowaniami.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Projekt miejscowego planu nie odnosi się w sposób bezpośredni do warunków oświetlenia i przesłaniania dopuszczonych do realizacji obiektów budowlanych. Kwestie te są regulowane poprzez przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), które należy zachować na etapie projektowania poszczególnych inwestycji budowlanych, spełniając przy tym zasady zagospodarowania określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak postulowanych ustaleń w projekcie planu nie może być zatem podstawą roszczeń w stosunku do miasta. Tym bardziej, że zabudowa możliwa do realizacji na projektowanym terenie MW/U, w przypadku usytuowania jej w najbliższej dopuszczanej linii zabudowy odległości od sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania wzdłuż ulicy Witkowskiej, będzie oddalona o ok. 48 m od najbliższej usytuowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy maksymalnej dopuszczanej wysokości nowej zabudowy na poziomie 16,5 m. Natomiast kwestia ewentualnych kosztów ponoszonych przez miasto Gniezno, w przypadku wejścia w życie opracowywanego planu, jest przedmiotem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ w Gnieźnie, sporządzonej w toku prowadzonej procedury planistycznej. Zgodnie z treścią ww. dokumentu: „(...) ustalenia projektu planu, dotyczące przeznaczenia terenu, w żaden sposób nie ograniczają możliwości inwestowania na przedmiotowym terenie w sposób przewidziany w obecnie znajdującej się w obrocie prawnym decyzji Prezydenta Miasta Gniezna nr 63/11 o warunkach zabudowy z dnia 22.04.2013 r., znak WA/A.6730.4.11, prognozowana wartość nieruchomości nie ulegnie obniżeniu. W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego nie prognozuje się więc spadku wartości nieruchomości”. Ustalenia projektu planu oraz sporządzona wraz z tym projektem prognoza skutków finansowych dotyczyć mogą wyłącznie obszaru objętego opracowaniem, w związku z powyższym nie odnoszą się do sąsiednich nieruchomości.

6. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: Uwzględnienie ewentualnych odszkodowań dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości wynikających z utraty wartości ich nieruchomości w związku ze zmianą przeznaczenia terenu z boiska i terenu zielonego na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do terenu objętego opracowaniem planu. Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym

przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Każdy ma w granicach określonych przez przepisy, prawo do dysponowania własną nieruchomością. Natomiast w przedmiotowym przypadku działki objęte opracowaniem, a więc tereny, dla których określa się przeznaczenie stanowią wyłączną własność Miasta Gniezna.

7. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano gdzie mają parkować goście odwiedzający mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. (Pozostała treść uwagi nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Projekt planu określa przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru, natomiast nie ingeruje w strukturę własności, ani tym bardziej w ceny na rynku nieruchomości.

W projekcie planu dopuszczono lokalizację miejsc postojowych na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D, a więc w ramach docelowego pasa drogowego ulicy M. Konopnickiej. Jednocześnie, projektowane zapisy określają zachowanie ogólnej dostępności ww. terenu drogi publicznej, projekt planu umożliwia więc realizację miejsc parkingowych o ogólnodostępnym charakterze.

Ustalenia projektu planu dotyczyć mogą wyłącznie obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem. Natomiast uwaga zgłoszona w kontekście zagospodarowania sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu. Inwestycja budowlana prowadzona poza obszarem opracowania planu obejmująca realizację zabudowy w obrębie nieruchomości przy ul. M. Konopnickiej 14-16 i Wrzesińskiej 19A-C w Gnieźnie była prywatną inwestycją, prowadzoną na podstawie decyzji Starosty Gnieźnieńskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr AB 6740.275.2016 z dnia 18.04.2016 r. i Nr AB 6740.944.2016 z dnia 12.09.2016 r., wraz z ich zmianami oraz w oparciu o uprzednio wydaną decyzję Prezydenta Miasta Gniezna nr 42/14 o warunkach zabudowy z dnia 05.08.2014 r., znak WA/A.6730.46.14 wraz z jej zmianą, a więc przy zastosowaniu narzuconego w tej decyzji normatywu parkingowego, wynoszącego co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny.

8. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano do której sieci kanalizacyjnej mają być podłączone nowo realizowane budynki mieszkalne. (Pozostała treść uwagi nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. W zapisach projektu planu dotyczących terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Jednocześnie w zakresie zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną dopuszczono budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacyjnej. Ponadto określono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układami zewnętrznymi. Powyższe zapisy umożliwiają realizację na przedmiotowym obszarze sieci kanalizacji sanitarnej niezbędnej do obsługi docelowo sytuowanych budynków. Natomiast szczegółowy przebieg sieci i miejsce realizacji przyłączy do lokalizowanych tam budynków będą przedmiotem dokumentacji projektowej dotyczącej poszczególnych inwestycji.

Natomiast uwaga zgłoszona w kontekście zagospodarowania sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu. Inwestycja budowlana prowadzona poza obszarem opracowania planu obejmująca realizację zabudowy w obrębie nieruchomości przy ul. M. Konopnickiej 14-16 i Wrzesińskiej 19A-C w Gnieźnie była prywatną inwestycją, prowadzoną na podstawie decyzji Starosty Gnieźnieńskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr AB 6740.275.2016 z dnia 18.04.2016 r. i Nr AB 6740.944.2016 z dnia 12.09.2016 r., wraz z ich zmianami oraz w oparciu o uprzednio wydaną decyzję Prezydenta Miasta Gniezna nr 42/14 o warunkach zabudowy z dnia 05.08.2014 r., znak WA/A.6730.46.14 wraz z jej zmianą.

9. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: Nieprzeznaczanie terenu pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, ale opracowanie miejscowego planu dla całości obszaru, tj. wraz z terenem o powierzchni 7 ha, w pobliżu stadionu, którym dysponuje Miasto – zaplanowanie przestrzeni w sposób kontrolowany, utrzymanie terenu jako rekreacyjno-sportowego. (Pozostała treść uwagi nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu bądź nie odnosi się do przyjętych w projekcie planu ustaleń).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie części obszaru objętego opracowaniem planu pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna, według którego przedmiotowy obszar objęty jest zlokalizowany w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej opisanej symbolem MU. Zgodnie z zapisami Studium, obszar ten: „będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), o gabarytach dostosowanych do istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej w najbliższym sąsiedztwie”. Obecnie obowiązujące zapisy Studium w obrębie przedmiotowego obszaru są wynikiem zmiany ww. dokumentu, dokonanej Uchwałą Nr XLIX/594/2014 Rady Miasta Gniezna z dnia 29 października 2014 r., która w zakresie przedmiotowego terenu oznaczała zmianę kierunku zagospodarowania terenu określonego uprzednio jako obszar zabudowy usługowej na terenach o przewadze zieleni opisany symbolem UZE na ww. obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU. Opracowanie projektu planu stanowi w związku z powyższym kontynuację prac planistycznych wynikających z przyjętej zmiany Studium, zapoczątkowanej działaniami podjętymi już w 2010 r., przez Komisję Oświaty i Sportu Rady Miasta Gniezna, która wniosła o przeznaczenie przedmiotowego terenu „na cele inne niż sportowo-rekreacyjne”. Dopuszczenie w projekcie planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, na części przedmiotowego obszaru, przy określeniu parametrów i wskaźników jej kształtowania oraz zagospodarowania terenu, stanowi w związku z tym racjonalne i optymalne uwzględnienie założeń całościowej polityki przestrzennej Miasta Gniezna określonej w obowiązującym Studium.

Natomiast uwaga jest bezprzedmiotowa w zakresie postulowanej zmiany obszaru objętego opracowaniem planu. Zakres przestrzenny opracowania został ściśle określony w uchwale nr V/37/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2015 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ w Gnieźnie. Podjęcie ww. uchwały intencyjnej zostało poprzedzone przeprowadzeniem wymaganej przepisem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium – dla obszaru w przyjętych granicach przestrzennych. Zgodnie z wnioskami z ww. analiz oraz uzasadnieniem podjętej uchwały intencyjnej, do opracowania planu przystąpiono „w celu uporządkowania przedmiotowego obszaru oraz regulacji przebiegu ulicy M. Konopnickiej”.

10. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie uwzględniono wpływu ruchu samochodów i jego natężenia na ciągi komunikacyjne ul. Witkowskiej i ul. Wrzesińskiej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zawarty w projekcie planu teren drogi publicznej KD-D definiuje docelowy przebieg i dopuszczalny sposób urządzenia istniejącego odcinka ulicy M. Konopnickiej. Droga ta została w projekcie planu określona jako droga klasy D – dojazdowa i została zaprojektowana w odpowiednich dla ww. klasy parametrach, które zostały dostosowane do planowanego sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Istniejący odcinek ulicy M. Konopnickiej posiada tuż poza obszarem objętym opracowaniem planu, bezpośrednie połączenie z drogą wyższej kategorii, czyli drogą powiatową nr 2299P obejmującą ulicę Wrzesińską, stanowiącą istotną arterię komunikacyjną w układzie komunikacyjnym miasta. Niezależnie od powyższego, na rysunku projektowanego planu przedstawiono informacyjnie dalszy proponowany przebieg układu drogowego w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem, który wyjaśnia przyjęte w projekcie rozwiązanie i wskazuje możliwe rozwinięcie połączeń komunikacyjnych poza obszarem opracowania, w tym propozycję bezpośredniego powiązania z drugą ważną arterią komunikacyjną w strukturze miasta – drogą wojewódzką nr W260 obejmującą ulicę Witkowską. W związku z powyższym,

projekt planu w ramach przedstawionych rozwiązań uwzględnia potrzeby obsługi komunikacyjnej objętego swymi granicami obszaru i zarazem przewiduje bezpośrednie połączenie z drogami wyższych kategorii.

11. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano w jaki sposób teren ma być zaopatrzonej w wodę, gdzie mają być przepompownie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. W zapisach projektu planu ustalono zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej, dopuszczając jednocześnie budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. Dodatkowo w zapisach projektu planu dotyczących poszczególnych terenów dopuszczono lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Powyższe zapisy umożliwiają lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury wodociągowej, w tym przepompowni. Natomiast szczegółowy przebieg sieci, czy lokalizacja urządzeń wodociągowych będą przedmiotem dokumentacji projektowej dotyczącej poszczególnych inwestycji.

12. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano jak będą odprowadzane ścieki – jaka przepustowość, które i gdzie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. W zapisach projektu planu dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną dopuszczono budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zakazując przy tym lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. W projekcie planu określono ponadto dopuszczalny sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Natomiast szczegółowy przebieg i parametry sieci oraz zastosowane w tym zakresie rozwiązania techniczne będą przedmiotem dokumentacji projektowej dotyczącej poszczególnych inwestycji.

13. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano w jaki sposób zostanie zabezpieczona energia elektryczna dla projektowanych budynków – gdzie będzie transformator.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. W zapisach projektu planu dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną dopuszczono budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej. Ponadto określono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układami zewnętrznymi. W projekcie planu dopuszczono przy tym lokalizację stacji transformatorowych i ustalono budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych. Dodatkowo w zapisach projektu planu dotyczących poszczególnych terenów dopuszczono lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Powyższe zapisy umożliwiają realizację na przedmiotowym obszarze infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi docelowo sytuowanych budynków. Natomiast szczegółowy przebieg sieci, czy lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych będą przedmiotem dokumentacji projektowej dotyczącej poszczególnych inwestycji.

14. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano w jaki sposób odbywać się będzie komunikacja – o ile wzrośnie ruch pojazdów na już istniejących ulicach dojazdowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. W projekcie planu ustalono obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D. Zawarty w projekcie planu teren drogi definiuje docelowy przebieg i dopuszczalny sposób urządzenia istniejącego odcinka ulicy

M. Konopnickiej. Droga ta została w projekcie planu określona jako droga klasy D – dojazdowa i została wrysowana w odpowiednich dla ww. klasy parametrach, które zostały dostosowane do planowanego sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

W projekcie planu nie określa się natomiast danych dotyczących natężenia ruchu w obrębie układu komunikacyjnego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi określać zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, a zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalenia projektu planu w tym zakresie powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Wszystkie ww. kwestie zostały uwzględnione w przedmiotowym projekcie planu.

15. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano ile budynków, ile mieszkań maksymalnie może powstać i ile miejsc postojowych przypada dla każdego lokalu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Projekt planu nie określa minimalnej ani maksymalnej liczby budynków i lokali możliwych do zrealizowania w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U. W projekcie planu ustalono natomiast parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, takie jak nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu. Ww. parametry i wskaźniki określają dopuszczalny stopień zainwestowania terenu, który musi zostać uwzględniony na etapie sporządzania dokumentacji projektowej dotyczącej poszczególnych inwestycji budowlanych.

Ponadto w projekcie planu określono odpowiednie normatywy parkingowe, które gwarantują realizację określonej liczby miejsc postojowych w zależności od funkcji, czy parametrów sytuowanej zabudowy, mając na względzie także obiekty wielofunkcyjne. Zgodnie z zapisami projektu planu, na obszarze każdej działki budowlanej należy zapewnić: minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji funkcji usługowej: 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób i 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, a także należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych pismach wniesiona łącznie przez dwadzieścia dwie osoby fizyczne

Treść uwagi: W projekcie planu nie opisano ile decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę wydano na terenie objętym opracowaniem i położonym bezpośrednim sąsiedztwie – korzystających z tych samych sieci – wodociągowej, energetycznej i gazowej w okresie od 2015 r. do dzisiejszego. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona nie w 2019 r., ale w 2015 r.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), na podstawie których sporządzono przedmiotowy projekt planu nie określają wymogu zawarcia w planie miejscowym informacji dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych uprzednio na obszarze objętym opracowaniem.

Natomiast przywołana w uwadze prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona wraz z przedmiotowym projektem planu została przygotowana w 2017 r., a następnie została zaktualizowana

w 2019 r. Ww. prognoza, jak i sam projekt planu dotyczą przede wszystkim terenów objętych opracowaniem planu.

17. Uwaga złożona zbiorowo przez sto trzy osoby fizyczne

Treść uwagi: Zarzucenie projektu planu w obecnej formie i przeznaczenie go w całości pod sport i rekreację z uwagi na przewidywane problemy z związane z dostępem do miejsc parkingowych, zacienianiem, uwarunkowaniami krajobrazowymi, komunikacyjnymi i znaczeniem kulturowym (historycznym) miejsca. Brak informacji dlaczego zamierza się sporządzić plan dla tak małego fragmentu tej części miasta. (Pozostała treść uwagi nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu bądź nie odnosi się do przyjętych w projekcie planu ustaleń).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie części obszaru objętego opracowaniem planu pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna, według którego przedmiotowy obszar objęty jest zlokalizowany w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej opisanej symbolem MU. Zgodnie z zapisami Studium, obszar ten: „będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), o gabarytach dostosowanych do istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej w najbliższym sąsiedztwie”. Obecnie obowiązujące zapisy Studium w obrębie przedmiotowego obszaru są wynikiem zmiany ww. dokumentu, dokonanej Uchwałą Nr XLIX/594/2014 Rady Miasta Gniezna z dnia 29 października 2014 r., która w zakresie przedmiotowego terenu oznaczała zmianę kierunku zagospodarowania terenu określonego uprzednio jako obszar zabudowy usługowej na terenach o przewadze zieleni opisany symbolem UZE na ww. obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU. Opracowanie projektu planu stanowi w związku z powyższym kontynuację prac planistycznych wynikających z przyjętej zmiany Studium, zapoczątkowanej działaniami podjętymi już w 2010 r., przez Komisję Oświaty i Sportu Rady Miasta Gniezna, która wniosła o przeznaczenie przedmiotowego terenu „na cele inne niż sportowo-rekreacyjne”. Dopuszczenie w projekcie planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, na części przedmiotowego obszaru, przy określeniu parametrów i wskaźników jej kształtowania oraz zagospodarowania terenu, stanowi w związku z tym racjonalne i optymalne uwzględnienie założeń całościowej polityki przestrzennej Miasta Gniezna określonej w obowiązującym Studium.

W projekcie planu, na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury, co umożliwi umiejscowienie obiektów, takich jak urządzenia sportowo-rekreacyjne, czy wyposażenie placów zabaw. Ponadto, dopuszczalnym przeznaczeniem ww. terenów jest m. in. sytuowanie zabudowy usługowej, co umożliwi realizację obiektów o funkcji usług sportu. Dopuszczona zapisami projektu planu zabudowa na terenie MW/U może być sytuowana wyłącznie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w związku z czym na terenie tym została wyraźnie wydzielona przestrzeń, w obrębie której wolno sytuować budynki oraz przestrzeń, w ramach której jest to niedopuszczone. W obrębie tej wolnej od zabudowy strefy na terenie MW/U dopuszczone jest natomiast sytuowanie elementów niekubaturowych, takich jak obiekty małej architektury.

Ponadto, w projekcie planu, na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U dopuszczono lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych oraz hal garażowych. Jednocześnie, dla ww. projektowanego terenu określono odpowiednie normatywy parkingowe, które gwarantują realizację określonej liczby miejsc postojowych w zależności od funkcji, czy parametrów sytuowanej zabudowy, mając na względzie także obiekty wielofunkcyjne. Zgodnie z zapisami projektu planu, na obszarze każdej działki budowlanej należy zapewnić: minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji funkcji usługowej: 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób i 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, a także należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia projektu planu dotyczyć mogą wyłącznie obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem. Natomiast uwaga zgłoszona w kontekście zagospodarowania sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu. Inwestycja budowlana prowadzona poza obszarem opracowania planu obejmująca realizację zabudowy w obrębie nieruchomości przy ul. M. Konopnickiej 14-16 i Wrzesińskiej 19A-C w Gnieźnie była prywatną inwestycją, prowadzoną na podstawie decyzji Starosty Gnieźnieńskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr AB 6740.275.2016 z dnia 18.04.2016 r. i Nr AB 6740.944.2016 z dnia

12.09.2016 r., wraz z ich zmianami oraz w oparciu o uprzednio wydaną decyzję Prezydenta Miasta Gniezna nr 42/14 o warunkach zabudowy z dnia 05.08.2014 r., znak WA/A.6730.46.14 wraz z jej zmianą, a więc przy zastosowaniu narzuconego w tej decyzji normatywu parkingowego, wynoszącego co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny.

Uwaga jest bezprzedmiotowa również w kontekście ustalenia warunków zacieniania. Projekt miejscowego planu nie odnosi się w sposób bezpośredni do warunków oświetlenia i przesłaniania dopuszczonych do realizacji obiektów budowlanych. Kwestie te są regulowane poprzez przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), które należy zachować na etapie projektowania poszczególnych inwestycji budowlanych, spełniając przy tym zasady zagospodarowania określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu. W szczególności, na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U ustalono przebieg linii zabudowy i urządzenie pasa zieleni izolacyjnej w strefie bezpośredniego sąsiedztwa z terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zlokalizowanymi poza obszarem objętym opracowaniem.

W projekcie planu ustalono obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D. Zawarty w projekcie planu teren drogi definiuje docelowy przebieg i dopuszczalny sposób urządzenia istniejącego odcinka ulicy M. Konopnickiej. Droga ta została w projekcie planu określona jako droga klasy D – dojazdowa i została zaprojektowana w odpowiednich dla ww. klasy parametrach, które zostały dostosowane do planowanego sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Dodatkowo, na rysunku projektowanego planu przedstawiono informacyjnie dalszy proponowany przebieg układu drogowego w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem, który wyjaśnia przyjęte w projekcie rozwiązanie i wskazuje możliwe rozwinięcie połączeń komunikacyjnych poza obszarem opracowania. W związku z powyższym, projekt planu w ramach przedstawionych rozwiązań uwzględnia potrzeby obsługi komunikacyjnej objętego swymi granicami obszaru i zapewnia bezpośrednie połączenie z drogami wyższych kategorii.

Zakres przestrzenny opracowania planu został ściśle określony w uchwale nr V/37/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2015 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ w Gnieźnie. Podjęcie ww. uchwały intencyjnej zostało poprzedzone przeprowadzeniem wymaganej przepisem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium – dla obszaru w przyjętych granicach przestrzennych. Zgodnie z treścią przeprowadzonej analizy, „teren ten podlega degradacji i nie jest wykorzystywany w sposób organizowany. Zgodnie z wnioskami z ww. analizy oraz uzasadnieniem podjętej uchwały intencyjnej, do opracowania planu przystąpiono „w celu uporządkowania przedmiotowego obszaru oraz regulacji przebiegu ulicy M. Konopnickiej”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/307/2020

Rady Miasta Gniezna

z dnia 24 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy M. KONOPNICKIEJ 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 2020 r. poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie realizacji przewidywanej w planie drogi publicznej, 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;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.