

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Gnieźnie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i 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 ze zm.) - Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Gnieźnie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilkroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe o łącznej powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m;
- 7) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia”;
- 8) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 9) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 10) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gniezna;

- 13) „usługach podstawowych” - należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę nad dziećmi, opiekę zdrowotną (z wyjątkiem szpitali) i społeczną, obsługę bankową, turystykę, sport, usługi: pocztowe, telekomunikacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, szewskie, kaletnicze.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN - 2MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/MN - 4U/MN**;
- 4) teren drogi publicznej - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW - 4KDW**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać:
 - na terenach **MW** i **MN**: 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu, z zastrzeżeniem § 7 w odniesieniu do terenu **MW**,
 - na terenach **U/MN**: 5 m² na elewacji oraz 2 m² na ogrodzeniu,
 - b) na terenach **U/MN** lokalizację jednego szyldu na działce wykonanego w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości nie większej niż 0,8 m, montowanego powyżej ścian budynków,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i lit. b),
 - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz innych niż ażurowe,
 - c) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - d) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KDD** i **KDW**,
 - e) lokalizacji na terenach **MN** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - f) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,

- h) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych i usługowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenu **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów **U/MN**, jak dla terenów jak mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej - odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej,
 - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
 - f) posadowienie budynków przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie izolacji wodnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków - zachowanie lub odtworzenie (na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii): bryły budynków, geometrii dachów, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego, rozmieszczenia i podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) wszelkie prace przy obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem § 7,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,75 i nie więcej niż 2,0,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie mniejszą niż 10,0 m i nie większą niż 12,0 m oraz nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) geometrię dachów: płaskie,
 - g) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
 - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, z wyłączeniem działek wchodzących w skład terenów 1U/MN i 2U/MN,
- b) lokalizację nie będących budynkami obiektów sportu i rekreacji,
- c) realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych,
- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- e) przebudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków gospodarczo - garażowych oraz budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 7.

§ 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 2MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
 - e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 60 m²,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 5,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych),
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - i) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo - garażowym,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN - 4U/MN**:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
- b) na terenie **1U/MN** sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących lub bliźniaczych,
- c) na terenach **2U/MN - 4U/MN** sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
- f) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 60 m²,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- h) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 7,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 9,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków usługowych: 9,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 5,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- i) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,

- i) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż: 400 m² na terenie **1U/MN**, 1250 m² na terenie **2U/MN** i 1300 m² na terenach **3U/MN**, **4U/MN**, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje wyznaczone dla terenów **1U/MN - 4U/MN**.
 - d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a) i lit. b);
- 3) zakazuje się:
- a) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcjach innych niż wyznaczone dla terenów **1U/MN - 4U/MN**;
 - c) lokalizacji usług innych niż usługi podstawowe.

§ 12

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż: 10,0 m dla terenów **MW** i **1U/MN**, 15,0 m dla terenów **1MN** i **2MN**, 25,0 m dla terenów **2U/MN** - **4U/MN**, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KDD** i **KDW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b),
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
 - c) lokalizację przepompowni ścieków na wszystkich terenach;
- 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,
- b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 16

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. c), § 5 pkt 3 lit. a) - lit. d), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 19

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

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr

Rady Miasta Gniezna

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Gnieźnie.

Uchwałą nr VII/99/2019 z dnia 24 kwietnia 2019 r. Rada Miasta Gniezna przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Gnieźnie.

W obszarze objętym ww. uchwałą obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywały: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. Polnej i ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie (mpzp057), zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Gniezna Nr IX/93/2007 z dnia 30 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 3 grudnia 2007 r. Nr 174, poz. 3789) oraz, w niewielkiej części, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Cukrowni" w Gnieźnie, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Gniezna Nr XXIV/271/2008 z dnia 18 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 8 września 2008 r. Nr 149, poz. 2631).

Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika w głównej mierze z potrzeby dopuszczenia na terenach przeznaczonych dotychczas pod zabudowę usługową także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o co wnosili właściciele części nieruchomości objętych opracowaniem. W ślad za tym konieczne jest także zapewnienie właściwej i powiązanej z układem zewnętrznym obsługi komunikacyjnej, umożliwiającej racjonalne wydzielanie nowych działek budowlanych.

Po podjęciu przez Radę Miasta Gniezna ww. uchwały z dnia 24 kwietnia 2019 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono w niezbędnym zakresie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami*;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi)*.

* czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna obszar planu wchodzi w skład „terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej”. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy mieszkaniowej i usługowej - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań

wynikających z wpisania do gminnej ewidencji zabytków dwóch budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w obszarze opracowania.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych, usługowych i im towarzyszących - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też podyktowane są wnioskami właścicieli nieruchomości o sporządzenie zmiany planu miejscowego.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Wchodząca w skład do obszaru planu istniejąca droga publiczna - ul. Polna uzbrojona jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była

dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono potrzeby interesu publicznego i prywatnego, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zmiany zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiając właściwe powiązanie obszaru objętego planem z ogólnodostępnym układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejącej drodze publicznej, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Prezydent Miasta Gniezna przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna” (Uchwała Rady Miasta Gniezna Nr z dnia).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.