

4581

UCHWAŁA Nr V/47/2007 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 14 lutego 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 z dnia 11 lutego 2000 r. ze zmianami)

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na terenie miasta Gniezna na obszarze położonym między ulicami Roosevelta, planowanym przedłużeniem ul. Paczkowskiego, Parkową i aleją stanowiącą przejście piesze do Parku Miejskiego, oznaczonym na rysunku planu - granica uchwalenia planu. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 3 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie”, opracowany w skali 1:1.000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w §1 ust.2;
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Gniezna;

- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa;
- 6) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) obszarze, terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć drogę, nie będącą drogą publiczną wg przepisów odrębnych, która zapewnia działkom budowlanym dostęp do drogi publicznej,
- 10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą odległość, podaną w mb na rysunku planu, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu; przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, podaną w mb na rysunku planu, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku,
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej – w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej,
- 13) poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 14) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 15) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;

- 16) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, o uciążliwości ograniczonej do granic działki własnej,
- 18) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, parków, skwerów wyznaczone urbanistycznie i architektonicznie liniami rozgraniczającymi lub liniami zabudowy, stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 19) dominancie urbanistycznej - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się z otoczenia wysokością i akcentujący przestrzeń w zadanym miejscu określonym elementem architektonicznym, takim jak: wieżyczka, iglica, itp.; w miejscu dominantny wysokościowej dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości budynku; powierzchnia przekroczenia maksymalnej wysokości nie może być większa niż 10% powierzchni zabudowy budynku;
- 20) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni ozdobnej, głównie zimozielonej, formowanej w kształcie pasów, szpalerów i kęp drzew o szerokości min. 4,0 m;
- 21) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 80% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 22) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 23) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć tablice informujące między innymi o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami;
- 24) reklamie - należy przez to rozumieć urządzenia będące formą informacji, promocji lub oferowania towarów czy usług, a także będące nośnikami neonów, napisów, grafiki, tekstów, plakatów, itp.;
- 25) reklamie wielko przestrzennej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m².

§3. Celem regulacji planu jest pełna problematyka określona w art. 15 ust. 2 i 3 pkt 4 ustawy.

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

- 1) granica uchwalenia planu,
 - 2) przeznaczenie terenu – oznaczone kolorem i symbolem literowym,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) symbole oznaczające dominanty architektoniczne lub wysokościowe, osie widokowe i elewacje o szczególnych walorach architektonicznych;
 - 6) klasyfikacja ulic publicznych,
 - 7) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - 2) obiekt zabytkowy,
 - 3) stanowisko archeologiczne,
 - 4) istniejący obiekt usługowy.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe.

§5. 1. Wyznacza się teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem UC, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu o maksymalnej łącznej powierzchni sprzedaży obiektów do 5.000 m², przy czym przy etapowej lokalizacji usług handlu zachowanie proporcjonalnego udziału powierzchni sprzedaży do całkowitej powierzchni terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi zorganizowane w formie galerii handlowej, w tym: biurowo-administracyjne, gastronomiczne i sportowo-rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe oraz reklamy;
- 3) zakaz lokalizowania wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie, w tym podkreślenie wyznaczonych na rysunku planu elewacji o szczególnych walorach architektonicznych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów (liściastych i gatunków zimozielonych); zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie pasa terenu zielenią izolacyjno-krajobrazową wzdłuż zachodniej granicy ogrodzenia obiektu

- handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²; nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż południowej granicy terenu przy ul. Parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D;
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
 - 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami; magazynowanie odpadów niebezpiecznych, z tytułu prowadzonej działalności, w szczelnie zamkniętych i oznakowanych zbiornikach oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego - stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
 - 7) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 50 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów oraz zastosowaniem nawierzchni infiltrujących wody opadowe na miejscach postojowych, z wyłączeniem miejsc postojowych dla osób uprzywilejowanych, w tym niepełnosprawnych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) zachowanie istniejących osi widokowych historycznego układu ulic: Fr. Roosevelta i Parkowej;
 - 2) zagospodarowanie terenu uwzględniające i harmonizujące powiązania przestrzenne z zabytkowym otoczeniem;
 - 3) ochronę drzewostanu wzdłuż zachodniej granicy terenu,
 - 4) w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako stanowisko archeologiczne oraz w jego sąsiedztwie wszelkie prace ziemne wymagają zapewnienia badań archeologicznych i uzyskania na te badania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wszelkie prace w granicach terenu wymagają uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych oraz reklam;
 - 2) zakaz lokalizacji reklam wielko przestrzennych; wzdłuż północnej granicy terenu dopuszcza się lokalizację jednego wolno stojącego pylonu reklamowego wielko przestrzennego.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:
- 1) zachowanie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla istniejących obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszczenie rozbiórki, wymiany, przebudowy, budowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów, o których mowa w pkt 1, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy - 14 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; na działce nr 1/2 dopuszcza się lokalizację dominanty urbanistycznej o maksymalnej wysokości 17 m, liczonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 4) zaleca się poziom posadowienia parteru budynków usługowych nie wyższy niż 0,2 m nad projektowany poziom terenu;
 - 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy 50%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 8) dachy płaskie;
 - 9) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne;
 - 10) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalnie ogrodzenia ażurowe do 2,0 m;
 - 11) stosowanie następujących materiałów budowlanych przy wykonaniu ogrodzenia: cegły klinkierowej, ceramiki, drewna, stali; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem; zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
 - 12) reklamę wolno stojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, przy czym:
 - a) zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego,
 - b) maksymalną wysokość reklamy wolno stojącej 7 m nad poziomem terenu,
 - c) wysokość reklamy montowanej na elewacji dostosowana do wysokości budynku, przy czym część elewacji zajętej pod reklamę nie może przekraczać 20%;
 - 13) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3.000 m²,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o minimalnej powierzchni – 1.800 m² dla budynku usługowego, położonego w północno-zachodniej części terenu, oznaczonego na rysunku planu literą A,
 - c) dopuszczenie wydzielenia działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - c) minimalną powierzchnię działki dla wolno stojących stacji transformatorowych - 50 m²,
 - d) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6,
 - e) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb wykonanie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 ust. 6. pkt 3 (tabela), przy czym dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² docelowo obsługę komunikacyjną wyłącznie z planowanej ulicy publicznej KD-L; zachowanie istniejącego zjazdu z ul. Roosevelta; zakaz budowy nowych zjazdów z ul. Roosevelta;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się możliwość przełożenia sieci;
- 3) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu;
- 4) budowę konsumenckich stacji transformatorowych, dla których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy; dopuszcza się wbudowanie stacji transformatorowych w budynki;
- 5) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywnym parkingowym określonym w §7 ust. 10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §8.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U i 2U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) dla terenu 1U - klub muzyczny, pub, gastronomię i inne funkcje rekreacyjne, handel i administracja;
 - b) dla terenu 2U - usługowe, w tym handlowe, biurowo-administracyjne oraz przeznaczone na gastronomię;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne oraz reklamy;
- 3) zakaz lokalizowania wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie;
- 2) podkreślenie wyznaczonych na rysunku planu elewacji o szczególnych walorach architektonicznych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów (liściastych i gatunków zimozielonych); zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie obszaru wzdłuż zachodniej granicy terenu 2U zielenią izolacyjno-krajobrazową; nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż południowej granicy terenu 2U przy ul. Parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D;
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami; magazynowanie odpadów niebezpiecznych, z tytułu prowadzonej działalności, w szczelnie zamkniętych i oznakowanych zbiornikach oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
- 7) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 50 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem ziele-

ni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów oraz zastosowaniem nawierzchni infiltrujących wody opadowe na miejscach postojowych, z wyłączeniem miejsc postojowych dla osób uprzywilejowanych, w tym niepełnosprawnych.

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

- 1) zachowanie istniejących osi widokowych historycznego układu ulic: Fr. Roosevelta i Parkowej;
- 2) zagospodarowanie terenu uwzględniające i harmonizujące powiązania przestrzenne z zabytkowym otoczeniem; wszelkie prace wymagają uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora zabytków,
- 3) na terenie 1U ochronę: bryły, formy dachu i kompozycji elewacji w zabytkowym budynku młyna, kształtowanie zabudowy w zakresie wysokości, proporcji, kolorystyki i zastosowanych materiałów harmonizujące z zabytkowym obiektem;
- 4) ochronę drzewostanu wzdłuż zachodniej granicy terenu 2U.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację sztyków i tablic informacyjnych oraz reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:

- 1) zachowanie funkcji, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla istniejących obiektów budowlanych;
- 2) dla terenu 2U dopuszczenie rozbiórki, wymiany, przebudowy, budowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów, o których mowa w pkt 1, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1U – dla zabytkowego budynku młyna zgodnie z ust. 4 pkt 3, a dla pozostałej zabudowy – 6 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) na terenie 2U - 10 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków usługowych nie wyższy niż 0,2 m nad projektowany poziom terenu;
- 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 8) na terenie 2U dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne;

10) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu;

11) stosowanie następujących materiałów budowlanych przy wykonaniu ogrodzenia: cegły klinkierowej, ceramiki, drewna, stali; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem; zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;

12) reklamę wolno stojącą oraz montowaną na elewacjach budynków; zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego; sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolnostojącej maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu; część elewacji zajętej pod reklamę nie może przekraczać 20%;

13) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1.500 m²;
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - c) dla wolnostojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki 50 m²;
 - d) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
 - e) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb wykonanie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 ust. 6. pkt 3 (tabela); zakaz budowy nowych zjazdów z ul. Roosevelta; dla terenu 1U dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z ul. Roosevelta z nakazem zapewnienia docelowo obsługi z planowanej ulicy KD-L;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infra-

struktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość przełożenia sieci;

- 3) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu;
- 4) budowę konsumenckich stacji transformatorowych, dla których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy; wskazane wbudowanie stacji transformatorowych w budynki;
- 5) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywnym parkingowym określonym w §7 ust. 10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa § 8.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§7. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-L i KD-D, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne:
 - a. KD-L o klasie L – lokalna,
 - b. KD-D o klasie D - dojazdowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowych i kiosków;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg;

2) zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów wolnych od utwardzenia;
- 2) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego w środowisku do wartości dopuszczalnych.

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

- 1) zachowanie osi widokowej historycznie ukształtowanej ul. Parkowej;
- 2) podkreślenie osi widokowej poprzez wprowadzenie szpaleru drzew po południowej stronie jezdni w ul. Parkowej.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 2) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic;
- 3) zakaz lokalizowania reklamy,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

minimalne wymagane wyposażenie i parametry – wg pkt 3 (tabela), przy czym:

- 1) lokalizacje oraz szerokości jezdni, chodników dotyczą odcinków między skrzyżowaniami;
- 2) zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających ulic KD-L i KD-D;
- 3) Tabela

Symbol	Nazwa	Szer. w liniach rozgraniczających	Szer. jezdni	Szer. / lokalizacja chodnika	Szer. / lokalizacja drogi rowerowej	Dostępność	Inne
1	2	3	4	5	6	7	8
KD-L	projektowane przedłużenie ul. Paczkowskiego (częściowo)	15 m	7 m	2,0 m / obustronnie	brak	Bez ograniczeń	na skrzyżowaniu z ul. Roosevelta wydzielony pas ruchu dla skrętu w lewo
KD-D	ul. Parkowa	10 m	6 m	1,5 m / po pn str. jezdni	brak	bez ograniczeń	- jezdnia zakończona placem do zawracania (poza planem) - szpaler drzew po pd str. jezdni

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) wydzielanie działek gruntu z przeznaczeniem na tereny komunikacji zgodnie z rysunkiem planu i parametrami określonymi w ust. 6;
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Nie dotyczy.
 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) włączenie obszaru planu w podstawowy układ komunikacyjny miasta Gniezna poprzez istniejące i projektowane ulice;
 - 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia oraz lokalizacji istniejących i planowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic;
 - 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §8;
 - 5) normatyw parkingowy - parkowanie na własnej działce budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;w przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk;
 - 7) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku, usytuowanych na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu;
 - 8) dla parkingów o liczbie stanowisk postojowych większej niż 100 wymaga się wjazdu i wyjazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.
 - §8. Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenu z istniejących przewodów wodociągowych w ul. Roosevelta (Ø100);
 - 2) budowę przewodów wodociągowych oraz lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających planowanych ulic;
 2. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą,
 - 2) odprowadzenie ścieków w sposób grawitacyjno-pompowy do kanału Ø600/900 w ul. Roosevelta;
 - 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych;
 - 4) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - 5) budowę kanałów o średnicach, stosownie do potrzeb;
 3. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:
 - 1) docelowo odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą, przy czym podłączenie obiektów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci;
 - 2) dopuszcza się alternatywne odprowadzenia wód opadowych poprzez: ścieki przykrawężnikowe, studzienki chłonne, itp., jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne,
 - 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków deszczowych;
 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) podłączenie obszaru do projektowanej sieci w nawiązaniu do sieci istniejącej;
 - 2) budowę przewodów gazowych w liniach rozgraniczających ulic;
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających ulic z możliwością jej przebudowy;
 - 2) dopuszcza się likwidację linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu na warunkach uzyskanych u dysponenta sieci;
 - 3) lokalizację konsumenckich stacji transformatorowych, jako obiektów wolno stojących lub wkomponowanych w inne budynki; stacje transformatorowe należy zlokalizować na poziomie „0” lub niższym, z zapewnieniem swobodnego dostępu do drogi publicznej;
 - 4) powiązanie stacji z istniejącą siecią SN liniami kablowymi SN-15 kV; ustalenie powiązań na etapie projektu budowlanego, w oparciu o warunki techniczne wydane przez gestora sieci;
 - 5) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej w liniach rozgraniczających ulic;
 - 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg publicznych;

- 3) w przypadku kolizji z istniejącą siecią telekomunikacyjną warunki na usunięcie kolizji zainteresowany podmiot winien uzyskać u gestora sieci;
 - 4) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy sieci ciepłej, w tym możliwość budowy ciepłociągów podziemnych i komór ciepłych,
 - 2) ograniczenie zabudowy i innych trwałych form zagospodarowania bezpośrednio nad sieciami i komorami ciepłymi oraz w pasie roboczym,
 - 3) rozbudowę sieci ciepłej w liniach rozgraniczających ulic, względnie po terenach inwestorów w uzgodnieniu z właścicielem terenu,
 - 4) możliwość budowy scentralizowanych źródeł ciepła w obrębie poszczególnych pól inwestycyjnych;
 - 5) dopuszcza się stosowanie nowych niekonwencjonalnych źródeł energii;
 - 6) zakaz stosowania paliw stałych jako źródła ciepła.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§9. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§10. Na obszarze, określonym w § 1 ust. 1, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położonego pomiędzy ulicami: Roosevelta, Słowackiego, Matejki, Sobieskiego w Gnieźnie, przyjętego Uchwałą Nr IX/77/2003 Rady Miasta Gniezna z dnia 30 maja 2003 r (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 121, poz. 2256).

§11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) *Jerzy Stachowiak*

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr V/47/2007
Rady Miasta Gniezna
z dnia 14 lutego 2007r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWEJ PRZY UL. FR. ROOSEVELTA I PARKOWEJ W GNIEŹNIE

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§1. Uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 8 lutego 2006r. do 8 marca 2006r.:

1) Uwaga wniesiona przez Prokuraturę Okręgową:

treść uwagi: wjazd na teren Prokuratury ma mieć charakter samodzielny, bez wykorzystywania służebności przez właściciela obiektu handlowego;

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione;

uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy oraz określa się obowiązująco m. in. szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie przesądza się natomiast o tym, kto i na jakich zasadach ma korzystać z wjazdu na teren. Ustanowienie odpowiednich służebności następuje niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

2) Uwaga wniesiona przez Pana Marcina Plucińskiego:

treść uwag:

a) Pytanie, czy plan przewiduje przebudowę ul. Parkowej na całej długości, tj. od ul. Libelta do proj. placu do zawracania samochodów;

b) Wniosek o połączenie ul. Parkowej z ul. Jana III Sobieskiego;

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione w części;

uzasadnienie:

ad. a) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej uchwały nr XXXIV/323/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta

i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. W granicach opracowania miejscowego planu znalazł się odcinek ul. Parkowej, oznaczony symbolem KD-D, położony między planowaną ulicą KD-L i Parkiem Miejskim. W planie przewiduje się poszerzenie ww. odcinka ul. Parkowej. Plan nie może ustalać przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów poza granicami opracowania.

ad. b) Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000r.) nie przewiduje połączenia komunikacyjnego przez historycznie ukształtowany w 1898r. Park Miejski. Ponadto Park Miejski położony jest w granicy układu urbanistycznego miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków (Nr 2523A).

3) Uwagi wniesione przez mieszkańców ulic: Al. Marcinkowskiego i Cieszkowskiego (18 podpisów): treść uwag:

a) Sprzeciw przeciwko jakimkolwiek zmianom i budowie sklepu wielko powierzchniowego w miejscu fabryki Polanex;

b) Projekt zmiany jest wycinkiem i nie uwzględnia negatywnego wpływu na sąsiednie ulice i osiedla mieszkaniowe;

c) Zmiany planów powinny być skorelowane ze studium, należy odstąpić od zmiany planu do czasu opracowania studium;

d) Projekt planu jest niekompletny: brak wyliczenia ilości samochodów, nie przewidziano parkingów, projektowane ulice są wąskie i ślepe, brak analizy wpływu na środowisko naturalne projektowanego centrum handlowego, w tym w zakresie: hałasu, masowych imprez, spalin samochodowych, kurzu, zwiększonego ruchu pojazdów i ludzi;

e) Budowa kolejnego marketu przy ul. Roosevelta spowoduje zwiększenie ruchu pojazdów i korki, a także przejazd setek samochodów dziennie ulicami Parkową, Libelta, Marcinkowskiego i Kasprowicza, co będzie skutkowało hałasem i drganiami, które pogorszą stan bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców oraz mogą spowodować katastrofy budowlane;

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione;

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej uchwały nr XXXIV/323/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. W obowiązującym Studium ustalono m. in., że „na terenach przemysłowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, tzw. supermarketów oraz innych funkcji o charakterze usługowym. Każdy zakład lub obiekt handlowy powinien zapewnić na swym terenie możliwość parkowania samochodów pracowników i klientów” (Studium ... Kierunki str. 48). Z powyższego wynika, że planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy. Projekt zawiera część graficzną i tekstową oraz spełnia wymagania art. 15 ust. 2 cytowanej ustawy. Do projektu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, która była wraz z projektem planu wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego 2006r. do 8 marca 2006r. w prognozie określono i oceniono m. in.: identyfikację zagrożeń środowiska, uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska, oceniono odporność na degradację i zdolności regeneracyjne środowiska, zgodność projektowanego użytkowania i zagospodarowania terenów z uwarunkowaniami środowiska, zgodność ustaleń planu z przepisami dot. ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych oraz określono skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia i użytkowania dla istniejących form ochrony przyrody i na poszczególne komponenty środowiska. Opracowania zostały wykonane zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) i z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667). Ponadto projekt uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gnieźnie oraz został pozytywnie uzgodniony w terminie od 22 grudnia 2005r. do 16 stycznia 2006r. przez organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczonego na rysunku symbolem UC, ustalono parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe, realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 50 miejsc po-

stojowych uwarunkowaną wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów, ustalono parkowanie pojazdów na działce inwestora oraz normatyw parkingowy.

W projekcie planu wyznaczono jedną ulicę publiczną klasy lokalnej o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających oraz przewiduje się poszerzenie ul. Parkowej (klasy dojazdowej) do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończonej ze względu na sąsiedztwo Parku Miejskiego placem do zawracania. Zatem powyższe uwagi, że projektowane ulice są ślepe i wąskie, są bezprzedmiotowe.

Docelowo dojazd do obiektu handlowego przewidziano wyłącznie z projektowanej ulicy publicznej KD-L poprzez skrzyżowanie z ul. Fr. Roosevelta. Ograniczenie ruchu samochodów na sąsiednich ulicach (K. Libelta, Al. Marcinkowskiego, Kasprowicza), które położone są poza granicami opracowania można zabezpieczyć innymi środkami technicznym, np.: znakami drogowymi, progami na jezdniach, czy poprzez wprowadzenie stref ruchu uspokojonego, tzw. „stref zamieszkania” zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

Poruszana we wniosku organizacja imprez masowych towarzyszących promocji i reklamie warunkowana jest ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 108, poz. 909).

Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakłada obowiązku opracowania dla obiektów wielko powierzchniowych prognozy skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów.

- 4) Uwaga wniesiona przez Państwa Ewę i Zenona Ławniczek:

treść uwagi: Brak zgody na budowę hipermarketu i olbrzymiego parkingu w miejscu fabryki „Polanexu”, w tym dojazdu do centrum od strony ul. Kasprowicza, zwiększonego ruchu samochodowego, zatrucia środowiska, tj. Parku Miejskiego, organizacji imprez masowych towarzyszących sprzedaży i promocji;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej uchwały nr XXXIV/323/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. W obowiązującym Studium ustalono m. in., że „na terenach przemysłowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, tzw. supermarke-

tów oraz innych funkcji o charakterze usługowym. Każdy zakład lub obiekt handlowy powinien zapewnić na swym terenie możliwość parkowania samochodów pracowników i klientów” (Studium ... Kierunki str. 48). Z powyższego wynika, że planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium.

Docelowo dojazd do obiektu handlowego przewidziano wyłącznie z projektowanej ulicy publicznej KD-L poprzez skrzyżowanie z ul. Fr. Roosevelta. Ograniczenie ruchu samochodów na sąsiednich ulicach (K. Libelta, Al. Marcinkowskiego, Kasprowicza), które położone są poza granicami opracowania można zabezpieczyć innymi środkami technicznym, np.: znakami drogowymi, progami na jezdniach, czy poprzez wprowadzenie stref ruchu uspokojonego, tzw. „stref zamieszkania” zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

Poruszana we wniosku organizacja imprez masowych towarzyszących promocji i reklamie warunkowana jest ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 108, poz. 909).

5) Uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Kamińską:

treść uwagi: Brak zgody na budowę dużego obiektu handlowego w miejscu fabryki „Polanex” i pozostawienie planu uchwalonego pierwotnie, oraz zwiększonego ruchu samochodowego, dostaw towaru, organizacji imprez rozrywkowych;

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej uchwały nr XXXIV/323/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. W obowiązującym Studium ustalono m. in., że „na terenach przemysłowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, tzw. supermarketów oraz innych funkcji o charakterze usługowym. Każdy zakład lub obiekt handlowy powinien zapewnić na swym terenie możliwość parkowania samochodów pracowników i klientów” (Studium ... Kierunki str. 48). Z powyższego wynika, że planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium.

Docelowo dojazd do obiektu handlowego przewidziano wyłącznie z projektowanej ulicy publicznej KD-L poprzez skrzyżowanie z ul. Fr. Roosevelta. Ograniczenie ruchu samochodów na sąsiednich ulicach (K. Libelta, Al. Marcinkowskiego, Kasprowicza), które położone są poza granicami opracowania można zabezpieczyć innymi środkami technicznym, np.: znakami drogowymi, progami na jezdniach, czy poprzez wprowadzenie stref ruchu uspokojonego, tzw. „stref zamieszkania” zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

Poruszana we wniosku organizacja imprez masowych towarzyszących promocji i reklamie warunkowana jest ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 108, poz. 909).

6) Uwaga wniesiona przez Pana Rafała Wichniewicza:

treść uwagi: Sprzeciw przeciwko budowie obiektu wielko powierzchniowego na terenie „Polanexu”, zwiększeniu ruchu samochodowego, zwiększeniu natężenia hałasu oraz organizacji imprez towarzyszących;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej uchwały nr XXXIV/323/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. W obowiązującym Studium ustalono m. in., że „na terenach przemysłowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, tzw. supermarketów oraz innych funkcji o charakterze usługowym. Każdy zakład lub obiekt handlowy powinien zapewnić na swym terenie możliwość parkowania samochodów pracowników i klientów” (Studium ... Kierunki str. 48). Z powyższego wynika, że planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium.

Docelowo dojazd do obiektu handlowego przewidziano wyłącznie z projektowanej ulicy publicznej KD-L poprzez skrzyżowanie z ul. Fr. Roosevelta. Ograniczenie ruchu samochodów na sąsiednich ulicach (K. Libelta, Al. Marcinkowskiego, Kasprowicza), które położone są poza granicami opracowania można zabezpieczyć innymi środkami technicznym, np.: znakami drogowymi, progami na jezdniach, czy poprzez wprowadzenie stref ruchu uspokojonego, tzw. „stref zamieszkania” zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

Poruszana we wniosku organizacja imprez masowych towarzyszących promocji i reklamie warunkowana jest ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 108, poz. 909).

7) Uwaga wniesiona przez Państwa Danutę i Witolda Kowalskich:

treść uwagi: Wniosek o zmianę rozwiązania komunikacyjnego dojazdu do planowanego marketu poprzez ul. Parkową oraz sprzeciw przeciwko zwiększeniu ruchu samochodowego, który spowoduje degradację istniejącej zabudowy;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej uchwały nr XXXIV/323/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. W obowiązującym Studium ustalono m. in., że „na terenach przemysłowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, tzw. supermarketów oraz innych funkcji o charakterze usługowym. Każdy zakład lub obiekt handlowy powinien zapewnić na swym terenie możliwość parkowania samochodów pracowników i klientów” (Studium ... Kierunki str. 48). Z powyższego wynika, że planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium.

Docelowo dojazd do obiektu handlowego przewidziano wyłącznie z projektowanej ulicy publicznej KD-L poprzez skrzyżowanie z ul. Fr. Roosevelta. Ograniczenie ruchu samochodów na sąsiednich ulicach (K. Libelta, Al. Marcinkowskiego, Kasprowicza), które położone są poza granicami opracowania można zabezpieczyć innymi środkami technicznym, np.: znakami drogowymi, progami na jezdniach, czy poprzez wprowadzenie stref ruchu uspokojonego, tzw. „stref zamieszkania” zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

8) Uwagi wniesione przez Wydział Technologiczno Inwestycyjny Urząd Miejski w Gnieźnie:

treść uwag:

- a) zjazd z ul. Roosvelta docelowo ma być wykorzystywany tylko dla obszaru Prokuratury Okręgowej;
- b) teren Prokuratury Okręgowej należy oddzielić w sposób trwały od obszaru usługowego;

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione;

uzasadnienie:

ad. a) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy oraz określa się obowiązkowo m. in. szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie przesądza się natomiast o tym, kto i na jakich zasadach ma korzystać z wjazdu na teren. Ustanowienie odpowiednich służebności następuje niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

ad. b) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §5 ust. 6 pkt 10 ustalono „ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5m od poziomu terenu; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalnie ogrodzenia ażurowe do 2,0 m” oraz w pkt 11 ustalono „stosowanie następujących materiałów budowlanych przy wykonaniu ogrodzenia: cegły klinkierowej, ceramiki, drewna, stali; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem; zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych”. Wobec powyższego uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

9) Uwagi wniesione przez Radę Osiedla nr XI Samorządu Mieszkańców Konikowo w Gnieźnie:

treść uwag:

- a) Brak zgody na lokalizację w miejscu „Polanexu” wielko - powierzchniowego obiektu handlowego i proponowaną zmianę planu.
- b) Wyrażenie zgody na lokalizację obiektu bez rozpoznania aktualnego stanu sieci handlowej jest przedwczesne.
- c) Lokalizacja obiektu może oznaczać zakorkowanie całej dzielnicy, obniżenie wartości sąsiadujących terenów i istniejącej zabudowy oraz pogorszenie jakości życia mieszkańców.
- d) Organizacja imprez rozrywkowych spowoduje utrudnienia dla okolicznych mieszkańców.
- e) Wprowadzenie zwiększonego ruchu pojazdów, w tym wielkogabarytowych, spowoduje pogorszenie struktury i degradację zabudowy.
- f) Budowa hipermarketu nie chroni estetyki miasta o wartościach historycznych, zaburza jego tkankę społeczną i kulturową.
- g) Jaki wpływ będzie miał obiekt handlowy na sąsiedni „Park Miejski.”

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione;

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej uchwały nr XXXIV/323/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. W obowiązującym Studium ustalono m. in., że „na terenach przemysłowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, tzw. supermarketów oraz innych funkcji o charakterze usługowym. Każdy zakład lub obiekt handlowy powinien zapewnić na swym

terenie możliwość parkowania samochodów pracowników i klientów” (Studium ... Kierunki str. 48). Z powyższego wynika, że planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy. Projekt zawiera część graficzną i tekstową oraz spełnia wymagania art. 15 ust. 2 cytowanej ustawy. Do projektu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne oraz Prognoza oddziaływania na środowisko, która była wraz z projektem planu wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego do 8 marca 2006r. w prognozie określono i oceniono m. in.: identyfikację zagrożeń środowiska, uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska, oceniono odporność na degradację i zdolności regeneracyjne środowiska, zgodność projektowanego użytkowania i zagospodarowania terenów z uwarunkowaniami środowiska, zgodność ustaleń planu z przepisami dot. ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych oraz określono skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia i użytkowania dla istniejących form ochrony przyrody i na poszczególne komponenty środowiska. Opracowania zostały wykonane zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) i z dnia 14 listopada 2002r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667). Ponadto projekt uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gnieźnie oraz został pozytywnie uzgodniony w terminie od 22 grudnia 2005r. do 16 stycznia 2006r. przez organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m², oznaczonego na rysunku symbolem UC, ustalono parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe, realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 50 miejsc postojowych uwarunkowaną wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów, ustalono parkowanie pojazdów na działce inwestora oraz normatyw parkingowy.

W projekcie planu wyznaczono jedną ulicę publiczną klasy lokalnej o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających oraz przewiduje się poszerzenie ul. Parkowej (klasy dojazdowej) do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończonej ze względu na sąsiedztwo Parku Miejskiego placem do zawracania. Zatem powyższe uwagi, że projektowane ulice są ślepe i wąskie, są bezprzedmiotowe.

Docelowo dojazd do obiektu handlowego przewidziano wyłącznie z projektowanej ulicy publicznej KD-L poprzez skrzyżowanie z ul. Fr. Roosevelta. Ograniczenie ruchu

samochodów na sąsiednich ulicach (K. Libelta, Al. Marcinkowskiego, Kasprowicza), które położone są poza granicami opracowania można zabezpieczyć innymi środkami technicznym, np.: znakami drogowymi, progami na jezdniach, czy poprzez wprowadzenie stref ruchu uspokojonego, tzw. „stref zamieszkania” zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

Poruszana we wniosku organizacja imprez masowych towarzyszących promocji i reklamie warunkowana jest ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 108, poz. 909).

Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakłada obowiązku opracowania dla obiektów wielko powierzchniowych prognozy skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów.

Zgodnie z cytowaną ustawą w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia uwarunkowania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

10) Uwaga wniesiona przez Pana Jacka Budasza:

treść uwagi: Wniosek o połączenie ul. Parkowej z ul. Jana III Sobieskiego;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r.) nie przewiduje połączenia komunikacyjnego przez historycznie ukształtowany w 1898 r. Park Miejski. Ponadto Park Miejski położony jest w granicy układu urbanistycznego miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków (Nr 2523A).

11) Uwaga wniesiona przez Polanex Sp. z o.o.

treść uwag:

- a) Wniosek o dopuszczenie lokalizacji wolno stojących kiosków - punktów małej gastronomii w strefie wejściowej do projektowanego budynku;
- b) Wniosek o likwidację obowiązku stosowania nawierzchni infiltrującej wody opadowe z terenów parkingów;
- c) Wniosek o wykreślenie zapisu w § 5 ust. 4 pkt 2 dot. obowiązku harmonizowania zabudowy z zabytkowym otoczeniem oraz uzgodnień z Konserwatorem Zabytków;

- d) Wniosek o zmianę min. udziału powierzchni biologicznie czynnej z 25 na 18%;
- e) Wniosek o dopuszczenie materiałów prefabrykowanych z okładzinami szlachetnymi;
- f) Wniosek o wykreślenie zapisu w § 5 ust. 4 pkt 4 i 5 dot. obowiązku uzgodnień z Konserwatorem Zabytków;
- g) Wniosek o wprowadzenie w § 7 ust. 6 pkt 3 szer. jezdni ulicy KD-L - 9m w miejsce 7m;
- h) Wniosek o wprowadzenie 5% stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione w części;

uzasadnienie:

ad. a) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia uwarunkowania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Dopuszcza się sezonowo lokalizację straganów w strefie wejściowej do budynku. Niezależnie, w myśl Prawa budowlanego, mogą być ustawiane tymczasowe obiekty budowlane, niepołączone trwale z gruntem.

ad. b) W projekcie planu zapisano: „zastosowanie nawierzchni infiltrujących wody opadowe na miejscach postojowych, z wyłączeniem miejsc postojowych dla osób uprzywilejowanych, w tym niepełnosprawnych”. Zapis ten pozwoli na pozostawienie nawierzchni infiltrujących wody opadowe na terenie stanowisk postojowych, natomiast jednorodne powierzchnie komunikacji pieszo – jezdnej zapewnią dostępność osobom poruszającym się z wózkami zakupowymi oraz osobom niepełnosprawnym.

ad. c) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia uwarunkowania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

ad. d) W projekcie planu ograniczono udział powierzchni biologicznie czynnej do 20%. Z uwagi na występującą na tym terenie zlewnię chronioną oraz sąsiedztwo Parku Miejskiego większe ograniczenie powierzchni terenu biologicznie czynnej jest nieuzasadnione.

ad. e) W projekcie planu w § 5 ust. 6 pkt 9 zapisano: „ustala się materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne”. Zatem projekt planu dopuszcza sto-

sowanie innych materiałów wykończeniowych. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

ad. f) Obszar opracowania planu przylega do granicy historycznie ukształtowanego w 1898 r. Parku Miejskiego, który położony jest w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków (Nr 2523A). Projekt planu został m. in. opracowany w oparciu o wytyczne konserwatorskie (pismo MKZ.4048/136/2005 z dnia 6 czerwca 2005r.) oraz został pozytywnie uzgodniony Postanowieniem nr WA 4153/787/2005 z dnia 13 stycznia 2006r. Projektowany obiekt handlowy sytuowany jest między zabytkowym parkiem a budynkiem starego młyna, wskazanego do ochrony konserwatorskiej. Cytowany we wniosku zapis dot. obowiązku uzyskania uzgodnienia konserwatora zabytków pozwoli na wprowadzenie ochrony konserwatorskiej w ustaleniach planu, co jest zgodne z przepisami odrębnymi.

ad. g) W § 7 ust. 6 w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono minimalne wymagane wyposażenie i parametry projektowanej ulicy publicznej, oznaczonej symbolem KD-L. Z zapisu planu wynika, że parametry mogą być większe. Zatem uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

ad. h) W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, przeznaczonej w projekcie planu pod obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ustalono 20% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

12) Uwaga wniesiona przez API Sp. z o.o.:

treść uwag:

- a) Wniosek o zmianę ustaleń dot. obowiązku wykonania nawierzchni infiltrującej wody opadowe, na rzecz nawierzchni jednorodnych;
- b) Wniosek o zmianę min. udziału pow. biologicznie czynnej z 25% na 15%;
- c) Wniosek o dopuszczenie materiałów prefabrykowanych z zachowaniem okładzin szlachetnych i innych zgodnie z planem;
- d) Wniosek o usunięcie zapisu dot. obowiązku uzgadniania wszystkich prac z miejskim konserwatorem zabytków;
- e) Wniosek o zapisanie w planie jezdni o szerokości 9m w ulicy KD-L;
- f) Wniosek o wprowadzenie 3% stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione w części;

uzasadnienie:

ad. a) W projekcie planu zapisano: „zastosowanie nawierzchni infiltrujących wody opadowe na miejscach postojowych, z wyłączeniem miejsc postojowych dla osób uprzywilejowanych, w tym niepełnosprawnych”.

Zapis ten pozwoli na pozostawienie nawierzchni infiltrujących wody opadowe na terenie stanowisk postojowych, natomiast jednorodne powierzchnie komunikacji pieszo – jezdnej zapewnią dostępność osobom poruszającym się z wózkami zakupowymi oraz osobom niepełnosprawnym.

ad. b) W projekcie planu ograniczono udział powierzchni biologicznie czynnej do 20%. Z uwagi na występującą na tym terenie zlewnię chronioną oraz sąsiedztwo Parku Miejskiego większe ograniczenie powierzchni terenu biologicznie czynnej jest nieuzasadnione.

ad. c) W projekcie planu w § 5 ust. 6 pkt 9 zapisano: „ustala się materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne”. Zatem projekt planu dopuszcza stosowanie innych materiałów wykończeniowych. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

ad. d) Obszar opracowania planu przylega do granicy historycznie ukształtowanego w 1898 r. Parku Miejskiego, który położony jest w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków (Nr 2523A). Projekt planu został m. in. opracowany w oparciu o wytyczne konserwatorskie (pismo MKZ.4048/136/2005 z dnia 6 czerwca 2005r.) oraz został pozytywnie uzgodniony Postanowieniem nr WA 4153/787/2005 z dnia 13 stycznia 2006r. Projektowany obiekt handlowy sytuowany jest między zabytkowym parkiem a budynkiem starego młyna, wskazanego do ochrony konserwatorskiej. Cytowany we wniosku zapis dot. obowiązku uzyskania uzgodnienia konserwatora zabytków pozwoli na wprowadzenie ochrony konserwatorskiej w ustaleniach planu, co jest zgodne z przepisami odrębnymi.

ad. e) W § 7 ust. 6 w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono minimalne wymagane wyposażenie i parametry projektowanej ulicy publicznej, oznaczonej symbolem KD-L. Z zapisu planu wynika, że parametry mogą być większe. Zatem uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

ad. f) W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, przeznaczonej w projekcie planu pod obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ustalono 20% stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§2. Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie zmiany, wynikające z uwzględnienia uwag nie powodują istotnych zmian w zakresie ustaleń planu oraz przyjętych zasadach przeznaczenia terenów i ich zagospodarowania. Zmiany te nie mają również wpływu na przedmiot zebranych do planu opinii i uzgodnień.

§3. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego (pismo Nr PN.II – 10.0911 – 276/2006 z dnia 5.06.2006r) stwierdziło nieważność Uchwały Nr XLVII/514/2006 Rady

Miasta Gniezna z dnia 12 kwietnia 2006r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie. Orzeczono istotne naruszenie prawa tj. niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna. Rada Miasta Gniezna w dniu 22 czerwca 2006r. podjęła uchwałę nr L/540/2006 w sprawie złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu na rozstrzygnięcie nadzorcze. Wojewódzki Sąd Administracyjny na posiedzeniu w dniu 13 września 2006r wyrokiem – sygn. Akt II SA/PO 466/06 oddalił skargę. W uzasadnieniu wyroku nie stwierdzono niezgodności planu ze studium uwarunkowań, natomiast stwierdzono brak granicy lokalizacji obiektu handlowego powyżej 2.000m². Ponowiono procedurę formalno – prawną projektu planu i wyłożono ponownie do publicznego wglądu.

§4. Uwagi wniesione podczas ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 25 października 2006r. do 24 listopada 2006r.

1. Zgłaszający uwagi: RADA OSIEDLA NR XI Samorządu Mieszkańców Konikowo w Gnieźnie;

1) treść uwag:

- a) Brak zgody na jakąkolwiek zmianę planów na tym terenie i umieszczenia w tym miejscu wielko powierzchniowego obiektu handlowego;
- b) Lokalizacja ta spowoduje:
 - a' wielokrotne zwiększenie ruchu pojazdów na ulicach osiedlowych,
 - b' niedogodności spowodowane dojazdem wielkogabarytowych pojazdów z dostawą towarów,
 - c' zaburzenia w zakresie ochrony środowiska dotyczące zieleni (jedyne park w mieście), jak i zakłócenia spowodowane imprezami rozrywkowymi towarzyszącymi handlowi i reklamie,
 - d' obawę, że domy jednorodzinne zaczną ulegać degradacji, ponieważ grunty nie są przystosowane do zwiększonego ruchu pojazdów,
 - e' znaczne obniżenie wartości nieruchomości, co spowoduje liczne wnioski o odszkodowania;

rozstrzygnięcie: nieuwzględnione;

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej przez Radę Miasta Gniezna uchwały Nr XXXIV/323/2005 z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi.

W obowiązującym Studium ustalono m. in., że „na terenach przemysłowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, tzw. supermarketów oraz innych funkcji o charakterze usługowym. Każdy zakład lub obiekt handlowy powinien zapewnić na swym terenie możliwość parkowania samochodów pracowników i klientów” (Studium Kierunki str. 48). Z powyższego zapisu wynika, że planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy. Projekt planu zawiera część graficzną i tekstową oraz spełnia wymagania art. 15 ust. 2 i 3 pkt 4 cytowanej ustawy. Do projektu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, która była wraz z projektem planu wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego 2006r. do 8 marca 2006r. W prognozie określono i oceniono m. in.: identyfikację zagrożeń środowiska, uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska, oceniono odporność na degradację i zdolności regeneracyjne środowiska, zgodność projektowanego użytkowania i zagospodarowania terenów z uwarunkowaniami środowiska, zgodność ustaleń planu z przepisami dot. ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych oraz określono skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia i użytkowania dla istniejących form ochrony przyrody oraz na inne komponenty środowiska. Opracowania zostały wykonane zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) i z dnia 14 listopada 2002r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667). Ponadto projekt uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gnieźnie oraz został pozytywnie uzgodniony w terminie od 22 grudnia 2005r. do 16 stycznia 2006r. przez organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków § 5, § 6 i § 7 ust. 3 i 4. Ponadto dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczonego na rysunku symbolem UC ustalono m.in. granicę terenów pod budowę tych obiektów oraz parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe; ponadto realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 50 miejsc postojowych uwarunkowano wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów; ustalono parkowanie pojazdów na działce inwestora oraz normatyw parkingowy.

W projekcie planu wyznaczono jedną ulicę publiczną klasy lokalnej KD - L o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających oraz przewiduje się poszerzenie ul. Parkowej KD - D (klasy dojazdowej) do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończonej ze względu na sąsiedztwo Parku Miejskiego placem do zawracania samochodów.

Docelowo dojazd do obiektu handlowego przewidziano wyłącznie z projektowanej ulicy publicznej KD - L poprzez skrzyżowanie z ul. Fr. Roosevelta (klasy główna).

Ograniczenie ruchu samochodów na sąsiednich ulicach (K. Libelta, Al. Marcinkowskiego, J. Kasprowicza), które położone są poza granicami opracowania można zabezpieczyć innymi środkami technicznym, np.: znakami drogowymi, progami na jezdniach, czy poprzez wprowadzenie stref ruchu uspokojonego, tzw. „stref zamieszkania” zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

Poruszana we wniosku organizacja imprez rozrywkowych, towarzyszących promocji i reklamie warunkowana jest ustawą z dnia 22 sierpnia 1997r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 108, poz. 909).

2. Zgłaszający uwagę: ITE Sp zo.o. ul. Armii Poznań 91A, Luboń;

treść uwagi: wnoszą o usunięcie zapisu zakazującego lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej; rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: w projekcie planu ustalono zakaz dotyczący lokalizowania tylko wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej, co nie wyklucza innej lokalizacji np.: na obiektach. Zatem uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

3. Zgłaszająca uwagę: Pani Maria Wichniewicz, ul. K. Libelta 25, Gniezno;

treść uwagi: zaniechanie podejmowania uchwał dotyczących terenu, na którym znajduje się zakład odzieżowy „Polanex” do czasu zakończenia dochodzenia prokuratorskiego w sprawie przypuszczalnych nieprawidłowości związanych ze zbyciem terenów przy ul. Roosevelta (obecnie Lidl) i związanych z tym transakcji dotyczących terenów przyległych do „Polanexu” w tym z planowanymi pośpiesznie zmianami planów zagospodarowania przestrzennego, na którym znajduje się „Polanex”.

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie:

uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu.

Zbywanie albo nabywanie nieruchomości jest dokonaniem czynności prawnych, na podstawie, których następuje przeniesienie własności i może następować niezależnie czy plan się opracowuje czy też nie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany na podstawie podjętej przez Radę Miasta Gniezna uchwały Nr XXXIV/

323/2005 z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu.

wey przy ul. Fr. Roosevelta i Parkowej w Gnieźnie, w której zostały określone granice oraz zakres opracowania planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr V/47/2007
Rady Miasta Gniezna
z dnia 14 lutego 2007r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWEJ PRZY UL. FR. ROOSEVELTA I PARKOWEJ W GNIEŹNIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o

samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami) – zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje w granicach linii rozgraniczających terenów publicznych.

§2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenu zapisane w planie
1	3KD-L, 4KD-L	Droga publiczna klasy L - lokalna
2	5KD-D, 7KD-D, 8KD-D	Droga publiczna klasy D - dojazdowa

§3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §2:

1. realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
2. sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3. inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, określone w §2, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);
4. realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§4. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 148 ze zmianami) i jest ujmowane w uchwale Rady Miasta Gniezna w sprawie Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach wskazanych w §2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach wskazanych w §2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747).

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych- objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).