

PROTOKÓŁ

z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gnieźnie w przedmiocie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów KOLEJOWYCH część A w Gnieźnie.

Protokół sporządzono w dniu 17 grudnia 2020 r. w Urzędzie Miejskim w Gnieźnie, przez Aleksandrę Kulińską.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w dniu 17 grudnia 2020 r. Komisja zebrała się, by zaopiniować wyżej wymieniony projekt planu.

I. Oświadczenia o udziale w posiedzeniu stanowią załączniki do protokołu.

Na wstępie Przewodniczący Komisji Pan Krzysztof Gała scharakteryzował obszar objęty przedmiotowym opracowaniem. Omówił m.in. zmianę Studium miasta Gniezna przyjętą w 2019 r. dla przedmiotowego terenu oraz wnioski i sam udział miasta Gniezna w warsztatach urbanistycznych dotyczących tego terenu, realizowanych przy współpracy ze Spółkami Grupy PKP w 2017 r.

Następnie poszczególni członkowie Komisji zabrali głos w dyskusji.

II. Problemy poruszone w trakcie dyskusji:

1. Podniesiono kwestię konieczności ukształtowania atrakcyjnej, spójnej architektonicznie pierzei wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania (na odcinku od ul. Mieszka I do ul. Pocztovej). Wprowadzony w projekcie zapis pozwalający na zwiększenie wysokości zabudowy usługowej na tym odcinku do 2 kondygnacji nadziemnych zwiększa zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w stosunku do obecnie funkcjonujących obiektów. W związku z powyższym wysunięto propozycję połączenia występujących w tej części obszaru terenów zabudowy usługowej z terenem parkingu 1KDp.
2. Sformułowano negatywne spostrzeżenia dotyczące kształtu terenu 1P/U, którego nietypowa geometria wynika z przebiegu terenów istniejącej infrastruktury kolejowej wskazanych obecnie jako tereny zamknięte.
3. Zwrócono uwagę na konieczność przeanalizowania przebiegu linii zabudowy wyznaczonych w stosunku do terenów kolejowych na terenach 3MW/U i 1P/U. Zasugerowano oddalenie linii zabudowy na terenie 3MW/U oraz zbliżenie linii zabudowy (z zachowaniem odległości wymaganych przepisami) na terenie 1P/U.
4. Poddano w wątpliwość przebieg obowiązujących linii zabudowy na terenie 2MW/U, które przebiegają według projektu planu po liniach rozgraniczających dróg.
5. Zalecono przeanalizowanie przebiegu linii zabudowy wytyczonych w obecnym projekcie planu po obrysie istniejących budynków nieobjętych ochroną zabytków, np. na terenie 8U, gdzie linia zabudowy jest wytyczona po obrysie budynku w znacznym zbliżeniu do drogi. Zasugerowano możliwość oddalenia linii zabudowy w takich przypadkach wraz z wprowadzeniem w zapisach dopuszczenia prac budowlanych przy istniejących budynkach bez uwzględniania linii zabudowy.
6. Wskazano niejasny przebieg linii zabudowy wzdłuż południowo-zachodniej pierzei obszaru, która tworzy uskoki w obrębie terenu 2MW/U. Zasugerowano odsunięcie ww. fragmentu linii zabudowy do odległości zgodnej z jej pozostałym przebiegiem, nawiązującym do lokalizacji istniejących zabytkowych obiektów.
7. Poruszono kwestię szerokości drogi wewnętrznej 1KDW, wraz z poddaniem pod rozagę z czego wynika przyjęta w projekcie znaczna szerokość ww. drogi.
8. Zwrócono uwagę na konieczność uwzględnienia w projekcie planu przeprowadzenia pieszego przejścia pod torami. W związku z powyższym przedstawiono propozycję zwężenia publicznego ciągu pieszego i rowerowego KDX oraz poszerzenia terenu

- wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny 2KDWs wraz z jego przedłużeniem w kierunku terenu 2ZP/U.
9. Z uwagi na propozycję przebiegu pieszego przejścia w rejonie terenu 2ZP/U zasugerowano zawarcie w ramach ww. terenu elementów przestrzeni publicznej, uwzględniających miejsca o charakterze wypoczynkowym i usługowym.
 10. Zaproponowano zmianę terenu parkingu publicznego KDp na „teren drogi wewnętrznej – teren parkingu”, który w sposób jasny podlegać będzie stosownym przepisom dotyczącym dróg i tym samym będzie wyłączony z warunków technicznych dotyczących sytuowania miejsc postojowych w stosunku do okien.
 11. Poddano w wątpliwość wskazany w projekcie zasięg strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Gniezna w zakresie jej przebiegu po terenach kolejowych.
 12. Wyrażono opinię o konieczności ucyfrowienia grafiki rysunku w zakresie: linii rozgraniczających, (szczególnie linii rozgraniczających tereny komunikacyjne), oznaczenia stref zieleni izolacyjnej, symboli terenów oraz wymiarowania.
 13. Zaproponowano usunięcie numeracji z symboli terenów, które występują jako pojedynczy teren o danej funkcji, (np. zmiana symbolu 1UC na UC). Uporządkowania w tym zakresie wymaga także projekt uchwały.
 14. Zasugerowano rezygnację z powtarzającego się w legendzie opisu terenów drogowych jako „tereny komunikacji”.
 15. Wyrażono wynikającą z obecnego stanu prawnego konieczność wprowadzenia do projektu planu ustaleń dla terenów zamkniętych kolejowych.
 16. Zwrócono uwagę na konieczność dodania tzw. załącznika nr 4 do uchwały, w związku z nowymi regulacjami prawnymi dot. zbiorów danych przestrzennych.
 17. Zasugerowano zdefiniowanie wskaźnika intensywności zabudowy wraz z doprecyzowaniem czy dotyczy on również kondygnacji podziemnych.
 18. W odniesieniu do §2 pkt 3 projektu uchwały – przedstawiono propozycję rozwinięcia definicji obowiązującej linii zabudowy w zakresie określenia jaki procent długości elewacji budynku ma się na takiej linii znajdować, szczególnie w kontekście terenu 2MW/U, w obrębie którego wytyczono obowiązujące linie zabudowy z trzech stron terenu.
 19. W nawiązaniu do §2 pkt 3 i 4 zwrócono uwagę na zbyt duży parametr dopuszczonego wysunięcia elementów zabudowy przed nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. Zasugerowano zmniejszenie wartości takich wysunięć z 3,0 m do 1,5 m.
 20. Wyrażono propozycję wykreślenia sformułowania „bez względu na własność” z §2 pkt 8 określającego definicję „zieleni otwartej”.
 21. Podniesiono kwestię problematyczności zapisu §3 pkt 9 określającego jako obowiązujące ustalenie projektu planu: „obiekty o wartościach historyczno-architektonicznych wskazane do ochrony”, z uwagi na trudności z zastosowaniem ww. zapisu na etapie docelowej realizacji planu.
 22. Zasugerowano przeanalizowanie zapisu ujętego w §5 pkt 2 lit a określającego dopuszczenie zachowania parametrów zabudowy przy przebudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia planu w kontekście ewentualnej sprzeczności zapisu z definicją przebudowy zawartą w przepisach ustawy Prawo budowlane, która wyraźnie definiuje, że przebudowa wiąże się z zachowaniem dotychczasowych parametrów budowlanych.
 23. Zaproponowano sprecyzowanie zapisów w zakresie nieuwzględniania obowiązujących linii zabudowy przy przebudowywaniu, ewentualnie także rozbudowywaniu istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów.
 24. Odnośnie do zapisu §5 pkt 2 lit. c dopuszczającego zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu,

- zapropozowano by wyłączyć z takiego dopuszczenia tereny obejmujące istniejące składowiska złomu przy ul. Pocztowej.
25. W §6 ust. 1 pkt 2 zasugerowano rozszerzenie dopuszczenia na terenach P/U prowadzenia, obok działalności potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, także tych zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, ewentualnie sprecyzowania jakie działalności zawsze znacząco oddziałujące na środowisko są w tym przypadku zakazane, wraz z wprowadzeniem stosownych ustaleń w zakresie jeszcze większego ograniczenia uciążliwości w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej 3MW/U, (np. w postaci szerszej strefy zieleni izolacyjnej czy też określenia sytuowania ekranów akustycznych).
 26. Nawiązując do §7 zwrócono uwagę na konieczność wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, szczególnie z uwagi na zabytkowy charakter obiektów zlokalizowanych w obszarze opracowania.
 27. §8 pkt 10 dotyczący zharmonizowania nowej zabudowy z otaczającym krajobrazem kulturowym należałoby uszczegółwić w zakresie stosowanych materiałów i kolorystyki elewacji nawiązującej do historycznej zabudowy kolejowej, szczególnie w odniesieniu do terenów MW/U.
 28. W odniesieniu do §13 ust. 1 pkt 10 lit a zasugerowano zmniejszenie normatywu parkingowego do 1,5 lub 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny z uwagi na lokalizację obszaru opracowania w strefie okołóśródmiejskiej oraz w bezpośrednim powiązaniu z dworcem kolejowym.
 29. W nawiązaniu do §13 ust 2 pkt 1 lit. f określającego dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zasugerowano stosowne uzupełnienie zapisów szczegółowych dot. przeznaczenia terenu 1P/U o dopuszczenie sytuowania instalacji fotowoltaicznych.
 30. W ustaleniach szczegółowych dla terenów, dla których ustala się wyłącznie dachy płaskie należy wykreślić zapis o dowolności geometrii kaferków, naczółków wykuszy i zadaszeń wejść.
 31. Odnosząc się do §16 dotyczącego zagospodarowania terenu 2MW obejmującego zabytkową kolonię kolejarzy przy ul. Pocztowej, przedłożono propozycję rezygnacji z zapisów dopuszczających realizację nowych budynków mieszkalnych oraz nowych budynków gospodarczych i garażowych, w celu zachowania placynu stanowiącego wewnątrz przedmiotowego zespołu zabudowy. Jednocześnie zasugerowano wprowadzenie zapisów dot. ochrony ww. placynu w części uchwały dotyczącej zasad ochrony krajobrazu.
 32. Wątpliwości wzbudził wprowadzony w §17 pkt 1 lit b nakaz lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach MW/U, szczególnie w odniesieniu do terenu 3MW/U – zaproponowano uelastycznienie w tym zakresie oraz rozszerzenie dopuszczonych form sytuowania obiektów usługowych – szczególnie w głębi terenów MW/U.
 33. Wskazano wątpliwości co do zapisu §17 pkt 2 lit. b dopuszczającego lokalizację parkingu wielopoziomowego na terenie 1MW/U, mając na uwadze jego stosunkowo niewielką powierzchnię oraz przyjęte założenie podstawowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.
 34. W §18 pkt 1 lit. b dla terenu 1UC ustalona została wyłącznie lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – należy rozważyć uelastycznienie zapisu w zakresie dopuszczenia także innych, alternatywnych funkcji usługowych, (nie tylko handlowych).
 35. W §25 dotyczącym terenów zieleni otwartej ZO zaproponowano wprowadzenie zapisu o zakazie zabudowy.
 36. W §26 dotyczącym terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki E wprowadzono odwołanie do zapisów określających normatywy parkingowe, które

nie odnoszą się do tego typu terenów. Zaproponowano wpisanie w zamian konkretnej liczby miejsc postojowych przewidzianej dla takich terenów.

37. W nawiązaniu do §35 zwrócono uwagę, by dla terenów komunikacji kolejowej KK dopuścić infrastrukturę techniczną związaną nie tylko z infrastrukturą kolejową.
38. Zasugerowano wykreślenie paragrafów nie wnoszących ustaleń (wg obecnego projektu §7, §9 i §14).

III. Ustalenia z dyskusji:

Komisja w drodze głosowania, przy uczestnictwie wszystkich siedmiorga członków, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt planu wraz z ww. uwagami. W związku z licznymi uwagami wniesiono postulat przedłożenia projektu planu do ponownego zaopiniowania przez Komisję.

IV. Wnioski końcowe:

Projekt planu opiniuje się pozytywnie z ww. uwagami.

Na tym protokół zakończono.
Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Gniezno, 17.12.2020 r.

Podinspektor


Aleksandra Kulińska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno-Architektonicznej


Krzysztof Gała

.....
(podpis Przewodniczącego Komisji)

PREZYDENT MIASTA GNEZNA


Tomasz Bucisz