

Wielk.2003.120.2220

2012.01.06 zm.wyn.z

Wielk.2011.328.5477 § 17

**UCHWAŁA Nr IX/75/2003
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 30 maja 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu, stanowiącego otoczenie jeziora Jelonek
w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 8 lipca 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, stanowiącego otoczenie jeziora Jelonek w Gnieźnie.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment zachodniej części miasta Gniezna, stanowiący teren otoczenia jeziora Jelonek.

2. Naturalnymi granicami obszaru planu są:

- od strony zachodniej ul. Józefa Kostrzewskiego wraz z łącznikiem,
- od strony północnej ul. Poznańska,
- od strony wschodniej ulice: Krótka, Jeziorna i Kanc. Jana Łaskiego,
- od strony południowej ul. Dalkoska.

3. Granice zatwierdzenia obszaru planu przedstawiono na podkładzie mapowym sytuacyjno-wysokościowym w skali 1:1.000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na

rysunku planu symbolem MN,

- 3) tereny zabudowy usługowej rekreacyjnej z przewagą zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,
- 4) tereny zabudowy usługowej z przewagą zieleni "Wyspa", oznaczone na rysunku planu symbolem 1 UZ,
- 5) tereny zabudowy usługowo-oświatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 6) tereny zabudowy usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem USP,
- 7) tereny zabudowy usługowo-hotelowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UH,
- 8) tereny zabudowy usług ogólnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UU,
- 9) tereny usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 10) teren plaży, oznaczony na rysunku planu symbolem UP,
- 11) teren parku, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 12) teren zieleni ekologicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZE,
- 13) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI,
- 14) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem CM,
- 15) teren usług cmentarnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UC,
- 16) obszar tafli wodnej jeziora Jelonek, oznaczony na rysunku planu symbolem W,
- 17) teren urządzeń komunalnych, oznaczony na rysunku planu symbolem NO,
- 18) teren stref ochronnych ujęć wody, oznaczony na rysunku planu symbolem WW,
- 19) teren urządzeń energetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem EE.
- 20) tereny obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
- 21) tereny ulic:
 - a) tereny ulic: głównej ruchu przyspieszonego i głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem KGP i KG,
 - b) tereny ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KZ,
 - c) tereny ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KL,
 - d) tereny ulic dojazdowych, oznaczone na planie symbolem KD,

- e) teren promenady przybrzeżnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KP,
 - 22) tereny wyznaczone do realizacji celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem X,
 - 23) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w tym tereny pasów technicznych oznaczone na rysunku planu symbolem PT.
2. Uwarunkowania zabudowy wymienionych terenów podano w rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest jego rysunek na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:

- a) granica uchwalenia planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) linie podziałów własnościowych, o ile przepisy szczegółowe w § 8 nie stanowią inaczej,
- d) osie ulic,
- e) linie zabudowy, stanowiące obowiązujące odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni względnie ich linii regulacyjnych lub stanowiące od nich odległości minimalne,
- f) oznaczenia obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- g) oznaczenia funkcji zgodnie z § 3 ust. 1 uchwały i rysunkiem planu.

§ 5. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać wg zasad zawartych w § 8 oraz rysunku planu, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Gniezna,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000 pod tytułem: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, stanowiącego otoczenie jeziora Jelonek w Gnieźnie",
- 4) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć

przeznaczenie określone w ustaleniach § 8 dla symboli z § 3 ust. 1 oraz rysunku planu,

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają i są określone w ustaleniach § 8,
- 7) obszarze planu-należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolu literowym.

§ 6. Ustalenia ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

1. Ustalenia ochrony konserwatorskiej:

1) ustalenia ogólne.

Teren objęty planem stanowi obszar podlegający pełnej ochronie konserwatorskiej. Ustalenie niniejsze wynika z wpisu do rejestru zabytków decyzją nr 2523/A z dnia 27.01.1956 r.

Fakt powyższy zgodnie z Ustawą o ochronie dóbr kultury powoduje obowiązek dla każdego inwestora działającego w przedmiotowym obszarze uzyskania na swe poczynania inwestycyjne każdorazowej akceptacji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) ustalenia szczegółowe:

a) ochrona zabytkowej zabudowy:

- ul. Łaskiego zabudowana jest obiektami zabytkowymi, w tym pałac arcybiskupi i zespół kanonii, mające indywidualne decyzje o wpisie do rejestru zabytków,
- ul. Jeziorna - zabytkowe domy o numerach 1, 1a, 13, 13a, i 14,
- ul. Cierpięgi - wszystkie domy zabytkowe,
- ul. Krótka - zabytkowy jest dom nr 4,
- ul. Dalkoska - domy zabytkowe to numery: 12,15,16 i 17,
- ul. Łąkowa - dom nr 1,
- teren w zbiegu ulic Dalkoskiej i Kostrzewskiego stanowi chroniony cmentarz założony w 1844 roku dla pacjentów Szpitala dla Psychicznie i Nerwowo Chorych,
- ul. Strumykowa 5 - dawny zespół folwarczny Dziekanki,

b) uwarunkowania zabudowy określone zostały w zapisach indywidualnych obszarów planu w § 8,

c) część wymienionych obiektów i obszarów znajduje się poza granicami zatwierdzenia planu ale jest w strefie jego oddziaływania i odwrotnie.

3) ochrona krajobrazu i ekspozycji.

- a) obniżenie terenowe rynny pojeziornej umożliwia wgląd od strony zachodniej na Wzgórze Lecha z katedrą oraz na najstarszą część

śródmieścia. Bogata rzeźba terenu, na którym przebiegają ulice: Cierpięgi, Słomianka, Jeziorna i Łaskiego chroniona jest w niniejszym planie poprzez wyłączenie terenów spod zabudowy względnie ograniczenie jej wysokości (w zasadzie 2-3 kondygnacji przy 3 wpisanej w dach), odpowiedniej architekturze elewacji oraz nie przysłaniającym kształtowaniem zieleni,

b) w ustaleniach planu zapisano określone reguły zagospodarowania przestrzennego terenu w aspekcie rozwoju zrównoważonego, mając na uwadze przede wszystkim ochronę istniejącego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,

c) uwarunkowania zagospodarowania i zabudowy określone zostały w zapisach indywidualnych obszarów planu w § 8.

2. Ochrona archeologiczna.

1) otoczenie jeziora Jelonek stanowi historyczny teren osadniczy datowany od pradziejów po czasy nowożytne,

2) restrykcje ochrony archeologicznej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi ustalone zostały dla ustanowionych 4 podstawowych stref oznaczonych w niniejszym zapisie symbolami A, B, C i D,

3) umiejscowienie obszarów stref ochrony archeologicznej z przeznaczeniem terenów określonych w § 8:

- Obszar strefy "B" położony jest w środkowo-zachodnim terenie otoczenia jeziora Jelonek oznaczonym na rysunku planu symbolem UO i dotyczy działki Collegium Europeum,

- Obszar strefy "C" położony jest w zachodnim terenie otoczenia jeziora Jelonek oznaczonym na rysunku planu symbolem USP i dotyczy działki podstawowego stadionu sportowego klubu "Mieszko" łącznie z widownią,

- Obszar strefy "D" składa się z południowej części otoczenia jeziora Jelonek - cały teren styczny do Strugi Gnieźnieńskiej i osadników - symbol rysunku planu ZE oraz całą taflą jeziora Jelonek - symbol rysunku planu W,

- Obszar strefy "A" położony jest w zachodnim i wschodnim terenie otoczenia jeziora Jelonek. Obszar strefy "A" jest podstawowym obszarem planu. Jego uwarunkowania obowiązują dla całego obszaru w granicach zatwierdzenia planu z wyjątkiem terenów stref określonych symbolami: "B", "C" i "D".

4) restrykcje ochrony archeologicznej:

a) Obszar strefy "A".

W obszarze strefy "A" wszelkie prace ziemne winne być poprzedzone badaniami archeologicznymi i tylko w szczególnych

wypadkach, po uprzednim uzgodnieniu ze służbami archeologicznymi, można przystąpić do prac ziemnych z wykonaniem ratowniczych badań w trakcie realizacji wykopów budowlanych.

b) Obszar strefy "B".

Przy pracach ziemnych na obszarze wymagany jest doraźny nadzór archeologiczny.

c) Obszar strefy "C".

Przy prowadzonych na terenie pracach ziemnych wymagany jest szczegółowy nadzór archeologiczny a w razie konieczności także podjęcie prac ratowniczych.

d) Obszar strefy "D".

Na terenie wymagany jest nadzór archeologiczny w wypadku bagrowania.

- 5) instytucjami kompetentnymi w sprawach ochrony archeologicznej są: Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków oraz Muzeum Początków Państwa Polskiego w Gnieźnie.

§ 7. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

Projektuje się pełną komunalną infrastrukturę techniczną. Przewiduje się podłączenie do istniejących sieci energii elektrycznej, gazu przewodowego, ciepła, wody pitnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacji.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa usługowa oraz w obszarze MW położonym w zbiegu ulic Dalkoskiej i Łąkowej oraz dopuszcza się zabudowę jednorodzinną,
- 3) na terenie, o którym mowa w pkt 1 i 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) projektowane budynki winny być sytuowane równolegle do przyległej ulicy w historycznej linii zabudowy,
 - b) wysokość projektowanych obiektów winna się piętrować rzędowo w stosunku do ul. Cierpięgi, maksymalna wysokość obiektów 3-4 kondygnacji oraz przy ul. Łaskiego 2-3 kondygnacji,

- c) projektowane funkcje usługowe nie mogą być uciążliwe dla funkcji podstawowej tzn. dla mieszkalnictwa,
- d) udział zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekroczyć 35%. W istniejących budynkach mieszkalnych usytuowanych stycznie do ul. Dalkoskiej, Krótkiej, Cierpięgi i Jana Łaskiego dopuszcza się adaptację parterów na cele usługowo-handlowe. Na działkach wolnych od zabudowy przy ul. Cierpięgi dopuszcza się funkcję hotelową z 100% wykorzystaniem powierzchni użytkowej. Udział zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekroczyć wtedy 40%. Potrzebne miejsca parkingowe należy zlokalizować na terenie własnym stycznym do ul. Łąkowej,
- e) podziały względnie scalania mogą następować w zależności od potrzeb inwestorskich pod warunkiem nienaruszania praw osób trzecich oraz ustalonych powiązań z komunikacją zewnętrzną, którą są ulice: Łąkowa, Dalkoska, Krótka, Cierpięgi i kanc. Jana Łaskiego,
- f) uwarunkowania architektoniczne każdorazowo winny być określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna, do trzech mieszkań w budynku oraz obiekty gospodarczo-garażowe,
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są funkcje usługowe mogące być lokalizowane w mieszkaniach np. adwokat, lekarz, dentysta, wszelkie doradztwa itp.,
- 3) na terenie ustala się następujące uwarunkowania zabudowy:
 - a) wielkość działek może być kształtowana wg indywidualnych potrzeb pod warunkiem nienaruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad połączeń z komunikacją zewnętrzną,
 - b) projektowane budynki mieszkalne należy sytuować jako wolnostojące, na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek pod warunkiem zastosowania analogicznego rozwiązania od strony sąsiada,
 - c) udział zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większy niż 30%,
 - d) maksymalną strefę zabudowy tworzą naniesione na rysunku planu linie zabudowy,
 - e) forma architektoniczna winna być kształtowana wg następujących

zasad:

- rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.,
- dachy płaskie,
- liczba kondygnacji maksymalnie dwie,

f) projektowane budynki gospodarczo-garażowe mogą być dobudowane do budynków mieszkalnych lub usytuowane jako wolnostojące, dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczo-garażowych na granicy działki pod warunkiem zastosowania analogicznego rozwiązania od strony sąsiada, wysokość obiektów gospodarczo-garażowych 1 kondygnacja bez poddasza użytkowego.

4) do czasu właściwej realizacji zabudowy zgodnie z niniejszym planem, dotychczasowe zainwestowanie należy traktować jako tymczasowe.

3. Ustala się teren zabudowy usługowej rekreacyjnej z przewagą zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem UZ:

1) teren przeznaczony jest dla realizacji zabudowy usługowej mającej bezpośrednio służyć funkcji rekreacyjnej mieszkańców miasta.

2) zieleń winna stanowić minimum 65% powierzchni działki

3) na terenie mogą być realizowane obiekty o następującym przeznaczeniu: hangary sprzętu pływającego, gastronomia, kręgielnie, dyskoteki, sale bilardowe, łaźnia rzymska itp.,

4) na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania i uwarunkowania architektoniczne:

a) powierzchnie urządzone takie jak: parkingi, place alejki itp. należy wykonywać z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni przepuszczających wodę w celu uzyskania maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,

b) projektowane budynki należy lokalizować w obrębie obszaru określonego na rysunku planu liniami zabudowy,

c) forma projektowanych budynków atrakcyjna architektonicznie winna być wpisana w zachodni krajobraz miasta, obiekty o wysokości jednej kondygnacji, z dachami z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno - podobnym i pochyleniu dwu lub wielospadowym, z możliwością wprowadzenia poddaszy użytkowych, projekty architektoniczne winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu można rozbudowywać, przebudowywać lub likwidować zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w pkt 1, 2 i 3,

e) projektowana zieleń urządzona może mieć charakter przestrzeni

otwartej ze ścieżkami, ławeczkami i innymi elementami małej architektury,

- f) dopuszcza się podział własnościowy terenu pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie powiązań z komunikacją zewnętrzną

4. Ustala się teren zabudowy usługowej z przewagą zieleni "Wyspa", oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ:

- 1) teren stanowi wyspę stykącą do części zachodniej obszaru otoczenia jeziora Jelonek,
- 2) teren przeznaczony jest dla realizacji usług rekreacyjnych takich jak mała gastronomia, sala zabaw i gier, przystań pomostowa jednostek pływających, punkt widokowy i stanowiska wędkarskie w ograniczonej ilości,
- 3) na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania i uwarunkowania architektoniczne:
 - a) powierzchnie urządzone takie jak placyki, alejki itp. należy wykonywać z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni przepuszczających wodę w celu uzyskania maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) powierzchnia zabudowy, w tym aleje i placyki, nie może przekraczać 15% powierzchni wyspy, pozostały obszar winien stanowić zielenie urządzone ze ścieżkami, ławeczkami i innymi elementami małej architektury,
 - c) podstawowy budynek usługowy należy zrealizować jako jedną bryłę o konstrukcji lekkiej, płytowo posadowionej, poza podstawowym obiektem dopuszcza się tylko obiekty infrastruktury technicznej takiej jak stacja trafo, przepompownia ścieków itp. o minimalnych wielkościach,
 - d) forma projektowanego obiektu winna być wpisana w zachodni krajobraz otoczenia, obiekt o wysokości jednej kondygnacji z dachem wielospadowym, pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym bez poddasza użytkowego, o minimalnych pochyłościach połąci,
 - e) należy dążyć do jedności własnościowej terenu,
 - f) połączenie komunikacyjne z lądem poprzez mostek od strony zachodniej oraz jednostkami pływającymi,
 - g) wprowadza się zakaz urządzania na wyspie parkingów publicznych

5. Ustala się teren zabudowy usługowo-oświatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UO:

- 1) teren przeznaczony jest pod realizację obiektów dla funkcji

oświatowych i kulturalnych,

- 2) na terenie umiejscowione jest liceum ogólnokształcące, szkoła wyższa oraz Muzeum Początków Państwa Polskiego.
- 3) na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania i uwarunkowania architektoniczne:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%,
 - b) istniejącą zabudowę oraz istniejące zagospodarowanie można rozbudowywać, przebudowywać na warunkach określonych w pkt 1 i 2,
 - c) projektowane budynki mogą być lokalizowane w obrębie linii zabudowy określonych graficznie na rysunku planu,
 - d) przy lokalizowaniu obiektów o funkcji wymagającej przebywania tych samych osób ponad 2 godziny w ciągu doby, należy je umiejscawiać w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg o symbolu na rysunku planu XKG i XKGP,
 - e) forma architektoniczna projektowanych obiektów powinna być atrakcyjnie wpisana w zachodnią panoramę otoczenia jeziora Jelonek i każdorazowo uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - f) dopuszcza się podział własnościowy terenu pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie uwarunkowań komunikacyjnych.
- 4) połączenie z komunikacją zewnętrzną poprzez ul. Strumykową X1KL.

6. Ustala się tereny zabudowy usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem USP:

- 1) teren przeznaczony jest pod obiekty i urządzenia związane z uprawianiem i oglądaniem sportu oraz zieleń z możliwością prowadzenia wszelkich form rekreacji. Zieleń może stanowić tzw. park rekreacyjno-sportowy przeznaczony do rekreacji czynnej i biernej z boiskami i placami do ćwiczeń a także wykorzystaniem przestrzeni na urządzenie imprez masowych jak festyny, pikniki, ustawienie karuzel i cyrków itp.,
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa usługowa związana z bezpośrednią obsługą obiektów sportowych i osób z nich korzystających oraz potrzebną infrastrukturą techniczną,
- 3) na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania i uwarunkowania architektoniczne:
 - a) powierzchnie urządzone, takie jak parkingi, place ścieżki itp. należy wykonać z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni

- przepuszczających wodę w celu uzyskania maksimum powierzchni biologicznie czynnej,
- b) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%, udział powierzchni urządzonych w stosunku do powierzchni ogólnej nie powinien przekroczyć 65% (pozostałe 35% to powierzchnia zieleni urządzonej),
 - c) istniejącą zabudowę oraz istniejące zagospodarowanie terenu można rozbudowywać, przebudowywać, wymieniać lub likwidować na warunkach określonych w pkt 1 i 2,
 - d) projektowane budynki należy lokalizować w obrębie obszaru określonego na rysunku planu liniami zabudowy,
 - e) przy lokalizowaniu obiektów o funkcji wymagającej przebywania tych samych osób ponad 2 godziny w ciągu doby, należy je umiejscawiać w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg o symbolu na rysunku planu XKG i XKGP,
 - f) forma projektowanych budynków powinna być atrakcyjna architektonicznie i winna być wpisana harmonijnie w zachodnią panoramę otoczenia jeziora Jelonek i uzgodniona z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - g) uwarunkowania funkcji dopuszczalnej obowiązują takie same jak funkcji podstawowej,
 - h) dopuszcza się podział własnościowy terenu pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie uwarunkowań komunikacyjnych.

7. Ustala się tereny zabudowy usługowo-hotelowej oznaczone na rysunku planu symbolem UH:

- 1) tereny przeznaczone są dla realizacji funkcji hotelowej,
- 2) dopuszcza się funkcje o cechach hotelowych specjalnych takie jak: dom pielgrzyma, pensjonat, dom spokojnej starości, dom opieki zdrowotnej itp.
- 3) na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania i uwarunkowania architektoniczne:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 60% z tym, że mieszczą się w niej potrzebne miejsca parkingowe,
 - b) powierzchnie urządzone takie jak parkingi, place itp. należy wykonać z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni przepuszczalnych w celu uzyskania maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) projektowane budynki należy projektować w obrębie obszaru określonego na rysunku planu liniami zabudowy,

- d) forma architektoniczna obiektów winna być wpisana w otaczający krajobraz i uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- e) wysokość obiektów maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych,
- f) istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu można rozbudować, przebudować lub likwidować zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w pkt 1 i 2,
- g) nie dopuszcza się podziału własnościowego terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UH.

8. Ustala się tereny zabudowy usług ogólnych oznaczone na rysunku planu symbolem UU:

- 1) teren przeznaczony jest dla realizacji zabudowy usługowej o funkcji podstawowej handlowo-administracyjnej nie mogącej należeć do inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących go pogorszyć,
- 2) na terenie mogą być realizowane obiekty o następującym przykładowym przeznaczeniu: giełdy towarowe, rolnicze i podobne, salony sprzedaży samochodów, mebli itp., urzędy celne, banki itp.,
- 3) na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania i uwarunkowania architektoniczne:
 - a) projektowane budynki należy lokalizować w obrębie obszaru określonego liniami zabudowy,
 - b) przy lokalizowaniu obiektów o funkcji wymagającej przebywania tych samych osób ponad 2 godziny w ciągu doby, należy je umiejscawiać w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg o symbolu na rysunku planu XKG i XKGP,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 75% powierzchni działki,
 - d) forma architektoniczna obiektów oraz ich wysokość winna być wpisana w otaczający krajobraz i uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - e) stan istniejący stanowi były zespół folwarczny "Dziekanki",
 - f) istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu można rozbudowywać, przebudowywać lub likwidować zgodnie z pkt 1 i 2,
 - g) użytkowanie budynków i terenu niezgodne z określonym w planie przeznaczeniem uznaje się za tymczasowe, należy dążyć do sukcesywnej zmiany obecnego przeznaczenia na rodzaj zabudowy i użytkowania zgodnie z niniejszym planem,
 - h) dopuszcza się podział własnościowy terenu w wypadku realizacji różnorodnych funkcji pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich i określonych w planie powiązań z komunikacją

zewnątrzną.

9. Ustala się teren usług sakralnych oznaczony na rysunku planu symbolem US:

- 1) teren przeznaczony jest dla funkcji sakralnej związanej z siedzibą Archidiecezji Gnieźnieńskiej,
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja usługowa, dydaktyczna i mieszkaniowa,
- 3) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekroczyć 30%,
- 4) sytuowanie obiektów winno odbywać się wg linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę,
- 6) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej. Działalność inwestycyjna na terenie może się odbywać za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 7) dopuszcza się podział własnościowy terenu pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich i określonych w planie powiązań z komunikacją zewnętrzną.

10. Ustala się teren plaży - solarium oznaczony na rysunku planu symbolem UP:

- 1) teren przeznaczony jest dla kąpieli słonecznych,
- 2) teren winien być przystosowany do leżakowania poprzez urządzenie tarasów z nawierzchnią trawiastą,
- 3) na terenie zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
- 4) teren winien być obsługiwany w leżaki, parasole, gastronomię itp. z usług zlokalizowanych w obszarze o symbolu rysunku planu UZ.

11. Ustala się tereny parków oznaczone na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) teren przeznaczony jest pod zielen parkową, stanowiącą grupy drzew i krzewów różnych gatunków z dużym udziałem trawników,
- 2) na terenie - tworząc ustaloną kompozycję przestrzenną - zlokalizowane są aleje spacerowe (w tym aleja brzegowa - promenada dookoła jeziora), place, osie i punkty widokowe, fontanny, mostki, stanowiska wędkarskie, ławki,
- 3) przeznaczeniem dopuszczalnym są urządzenia do wypoczynku biernego: muszle koncertowe (zaleca się lokalizację na skarpie w części północno-zachodniej), wiaty zadaszenia, altany, znaki informacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) udział powierzchni urządzonych (poza powierzchnią promenady wokół jeziora) do ogólnej powierzchni zieleni parkowej nie powinien

przekraczać 30%.

12. Ustala się teren zieleni ekologicznej oznaczony na rysunku planu symbolem ZE:

- 1) teren stanowi obszar bagienny, sezonowo zalewany wodami powierzchniowymi, niedostępny dla ludzi. W obszarze przepływa Struga Gnieźnieńska poprzez osadnik,
- 2) teren jest porośnięty roślinnością, głównie trzciną i oczeretem, tworzącą szuwary,
- 3) środowiska przyrodnicze terenu pozostawia się zagospodarowaniu samoczynnemu tworzącemu siedliska naturalne dla flory i fauny,
- 4) dopuszcza się regulację i umacnianie brzegów i rowów melioracyjnych.

13. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI:

- 1) teren stanowi zieleń niedostępną, kształtowaną odpowiednimi nasadzeniami drzew i krzewów liściasto - iglastych odpornych na ujemne oddziaływanie komunikacji,
- 2) teren stanowi strefę ochronną od wpływów komunikacji zewnętrznej,
- 3) na terenie dopuszcza się lokalizację infrastruktury liniowej w wypadku niemożności jej przeprowadzenia w pasach technicznych dróg.

14. Ustala się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem CM:

- 1) plan adaptuje obszar istniejącego cmentarza, na cmentarzu przewiduje się wszystkie rodzaje pochówków przewidzianych w przepisach szczególnych,
- 2) istnienie cmentarza odpowiada uwarunkowaniom zawartym w treści Ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959 r. z późniejszymi zmianami oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie uwarunkowań sanitarnych terenów cmentarnych,
- 3) terenami urządzeń obsługi cmentarza są obszary sąsiednie o symbolach rysunku planu UC i XKS,
- 4) do czasu realizacji obiektu określonego w planie dopuszcza się budowę tymczasową w formie kiosku.

15. Ustala się teren usług cmentarnych oznaczony na rysunku planu symbolem UC:

- 1) teren przeznaczony jest pod realizację obiektu służącego obsłudze cmentarza,
- 2) na terenie może być budowany obiekt pełniący rolę domu

- pogrzebowego wraz z zapleczem gospodarczym i handlowym,
- 3) forma projektowanego jednobryłowego obiektu winna być wpisana w otaczający krajobraz, obiekt o wysokości jednej kondygnacji, z dachem dwu lub wielospadowym, pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, z możliwością budowy dzwonnicy,
 - 4) do czasu realizacji obiektu określonego w planie dopuszcza się budowę tymczasową w formie kiosku.

16. Ustala się obszar tafli wodnej jeziora Jelonek oznaczony na rysunku planu symbolem W:

- 1) jezioro Jelonek jest częścią Strugi Gnieźnieńskiej, stanowiącej lewy dopływ rzeki Wełny. Jezioro zajmuje środkowy odcinek biegu rzeki i jego skanalizowany wypływ występuje w Rw 11+ 872 pod skrzyżowaniem ul. Poznańskiej i Łaskiego. Jezioro posiada wydłużony kształt w osi podłużnej północ - południe i wymiary 570 m x 260 m. Wpływ rzeki do jeziora następuje pod torem kolejowym i ul. Dalkoską, wypływ skanalizowany w zbiegu ulic Poznańskiej i Łaskiego. Plan adaptuje istniejący system melioracyjny oraz wszystkie urządzenia związane z istnieniem jeziora takie jak: rowy otwarte, rowy skanalizowane, mostki, osadniki, urządzenia pomp zasilające jezioro wodami głębinowymi, napowietrzacze, umocnienia skarp, itp. Bagrowanie oraz budowa nowych urządzeń, mających na celu podniesienie czystości wody oraz regulację jej ilości w miejscach nie przewidzianych w niniejszym planie uważa się za zgodne z jego ustaleniami pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich. Zakłada się ustawiczne pogłębianie jeziora poprzez bagrowanie nanosu.
- 2) na terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania i uwarunkowania:
 - a) obszar stanowi taflę wodną jeziora Jelonek wraz z sezonowo zalewanym pasem obrzeżnym,
 - b) dla wód jeziora ustala się dążenie do co najmniej drugiej klasy czystości wody, wymaganej dla celów rekreacyjnych, uprawiania sportów wodnych oraz urządzenia zorganizowanych kąpielisk,
 - c) wprowadza się zakaz korzystania ze sprzętu pływającego o hałaśliwym napędzie motorowym,
 - d) przewiduje się budowę pomostów do cumowania sprzętu pływającego jako jego podstawowym przeznaczeniu:
 - pomost przy brzegu wyspy terenu o symbolu rysunku planu 1UZ, pomost o powierzchni nie większej niż 30,0 m²,
 - pomost przy brzegu terenu UZ stycznie do budowy hangarów, pomost o powierzchni nie przekraczającej 100,0 m²,

- pomost o powierzchni nie przekraczającej 70,0 m², stycznie do terenu UH po stronie północno-wschodniej jeziora Jelonek,
- e) należy prowadzić ustawiczny monitoring jakości wód.

17. Ustala się tereny urządzeń komunalnych oznaczone na rysunku planu symbolem NO:

- 1) tereny przepompowni ścieków i urządzeń gospodarki wodnej:
 - a) tereny winne być niedostępne poprzez wygradzanie parkanem ażurowym,
 - b) należy dążyć do poprawienia architektury istniejących obiektów harmonizując ją z otoczeniem,
- 2) teren naturalnego zbiornika wód opadowych - osadnik oraz rowy otwarte:
 - a) zbiornik i rowy umiejscowione są w otoczeniu terenu zieleni ekologicznej,
 - b) dopuszcza się wszelkie prace w celu poprawienia walorów użytkowych zbiornika i rowów poprzez pogłębianie, umacnianie obrzeży, czyszczenie z osadów itp.
- 3) w miarę zaistnienia konieczności budowy nowych rowów i zbiorników, umiejscowienie ich w obszarach o innym przeznaczeniu uważa się za zgodne z planem pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich.

18. Ustala się tereny stref ochronnych ujęć wody oznaczone na rysunku planu symbolem WW:

- 1) tereny stanowią bezpośrednie strefy ochronne głębinowych ujęć wody pitnej,
- 2) na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:
 - a) odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający ich przedostawanie się do urządzeń poboru wody,
 - b) teren zagospodarować zielenią,
 - c) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach do poboru wody,
 - d) teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, na ogrodzeniu i znakach należy umieścić tablice informujące o ujęciu wody i zakazie wstępu nieupoważnionych.
- 3) pobór wody winien się odbywać zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodno-prawnym.

19. Ustala się tereny urządzeń energetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE:

- 1) tereny przeznaczone są dla urządzeń związanych z dostawą energii elektrycznej,
- 2) adaptuje się urządzenia istniejące,

- 3) budowę nowych urządzeń energetycznych poza określonymi w planie nie uważa się za odstępstwo od planu,
- 4) obiekty stacji transformatorowych winny mieć dachy strome o nachyleniu 20° - 45° z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez kablowe włączenia do sieci miejskich,
- 6) przewody należy prowadzić w pasach technicznych dróg i alejach a w wypadku ich braku w innych obszarach w sposób nie ograniczający ich użytkowania.

20. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem XKS:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest parkowanie samochodów osobowych i autobusów oraz zieleń w postaci drzew, krzewów i trawników sytuowanych na ich obrzeżach,
- 2) parkingi mają charakter otwarty, publiczny i służyć mają obsłudze turystów i osób korzystających z sąsiednich terenów rekreacyjno-sportowych, są także parkingami strategicznymi miasta,
- 3) dopuszcza się użytkowanie terenów parkingów na czasowe ustawienie karuzel, cyrków, giełd itp.,
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń związanych tylko z funkcją parkingu.

21. Ustala się tereny dróg i ulic oznaczone na rysunku planu symbolem XK:

I. Ulice styczne do obszaru planu:

- 1) obszary o symbolach rysunku planu XKGP - ul. Kostrzewskiego i ul. Poznańska, ulice główne ruchu przyspieszonego, znajdujące się poza granicami zatwierdzenia planu:
 - a) poszerzenie ulicy Kostrzewskiego zapewnione jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna od jej strony zachodniej,
 - b) w niniejszym planie zabezpiecza się teren na docelowe połączenie ul. Poznańskiej z ul. Kostrzewskiego,
 - c) skutki istnienia powyższych ulic dla terenów do nich stycznych uwzględnione są w niniejszym planie,
- 2) obszary o symbolach rysunku planu XKG stanowią ulice główne: Dalkoska i Kanclerza Jana Łaskiego, znajdujące się poza granicami zatwierdzenia planu:
 - a) plan adaptuje istniejące parametry powyższych ulic,
 - b) skutki istnienia powyższych dróg uwzględniono w treści

ustaleń niniejszego planu.

- 3) obszary o symbolach rysunku planu X1KZ ul. Krótka, X2KZ ul. Cierpięgi, X3KZ ul. Jeziorna, stanowią ciąg ulic o funkcji zbiorczej i znajdują się poza granicami zatwierdzenia planu:
 - a) plan adaptuje parametry powyższych ulic,
 - b) budowa przystanków autobusowych, modernizacja skrzyżowań nie określona w niniejszym planie, wymagająca wejścia na tereny znajdujące się poza istniejącymi liniami rozgraniczającymi tych ulic uważana jest za zgodna z planem,
 - c) skutki istnienia powyższych ulic uwzględniono w treści ustaleń niniejszego planu.

II. Ulice znajdujące się w obszarze planu:

- 1) obszar o symbolu rysunku planu X1KG stanowi ulica główna, ulica łącznikowa ul. Dalkoska z ul. Kostrzewskiego:
 - a) plan adaptuje istniejące parametry ulicy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, szerokość jezdni 7,0 m, chodniki po obu stronach szerokości 2,0 m,
- 2) obszar o symbolu rysunku planu X1KL stanowi ulicę lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokości jezdni 6,0 m i chodnikach dwustronnych szerokości 2,0 m, zakończoną placem do zawracania, jako przeznaczenie dopuszczalne zakłada się możliwość, za zgodą aktualnego dysponenta drogi XKGP i XKG, przekształcenie drogi X1KL wraz z drogą X2KL w funkcję drogi jednokierunkowej z wjazdem i wyjazdem prawoskrętnym,
- 3) obszar o symbolu rysunku planu X2KL stanowi ulicę lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, szerokości jezdni 6,0 m oraz chodniku jednostronnym szerokości 2,5 m po stronie południowej,
- 4) obszar o symbolu rysunku planu X1KD stanowi ulicę dojazdową szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdni szerokości 6,0 m, z chodnikiem jednostronnym od zachodu szerokości 2,0 m, zakończoną terenem do zawracania,
- 5) obszar o symbolu rysunku planu X2KD stanowi ulicę dojazdowo-parkingową w adaptowanych parametrach stanu istniejącego, przeznaczeniem podstawowym jest obsługa terenów usługowo-sportowych o symbolu rysunku planu USP.
- 6) obszar o symbolu rysunku planu X3KD stanowi ulicę dojazdową - ul. Łąkową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdni szerokości 6,0 m, chodnikach dwustronnych szerokości 1,5 m z miejscem do zawracania, przeznaczeniem ulicy jest dostęp do komunikacji zewnętrznej mieszkańców ul. Łąkowej,

- 7) obszar o symbolu rysunku planu X4KD stanowi ulicę dojazdową, o funkcji pieszo-jezdnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- 8) obszar o symbolu rysunku planu X5KD stanowi ulicę dojazdową o funkcji pieszo-jezdnej z miejscami parkingowymi, szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-15,0 m,
- 9) obszar o symbolu rysunku planu X1KP stanowi promenadę przybrzeżną szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, Promenada winna być oświetlona lampami parkowymi ustawionymi w terenie stycznym do zieleni parkowej o symbolu na rysunku planu ZP.

22. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) przewiduje się uzbrojenie w pełną infrastrukturę techniczną poprzez podłączenie do sieci miejskiej. W skład infrastruktury technicznej wchodzi: energia elektryczna, gaz przewodowy, woda pitna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, telekomunikacja, ciepło,
- 2) infrastrukturę liniową należy prowadzić w pasach technicznych ulic lub w skrajach obszarów do nich stycznych, pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich.
- 3) infrastrukturę liniową, niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi krajowej, lokalizować w pasie technicznym o symbolu rysunku planu PT poza liniami rozgraniczającymi tej drogi.

§ 9. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w granicach niniejszego planu na cele nierolnicze dokonano w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej (pismo GZU.Sd.0601/2-1/82 z 26.03.1982r, pismo GZUog.0602/Z-63145/89 z 25.11.89 r. i GZUog.002/Z-63145/92 z dnia 15.12.92 r.) oraz Wojewody Poznańskiego (pismo GG.U. 6012/Gn/7/92/5165 z dnia 30.11.92 r.)

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 10. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 25%.

§ 11. Do czasu realizacji zainwestowania określonego w uwarunkowaniach niniejszego planu, istniejące zainwestowanie uznaje się jako tymczasowe, zgodne z planem.

§ 12. Stwierdza się spójność ustaleń niniejszego planu z obowiązującymi wytycznymi zawartymi w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11.02.2000 r. oraz wytycznymi zawartymi w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonego Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLII/628/2001 z dnia 26.XI.2001 r.

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MAPA

grafika