

Wielk.2006.188.4409

**UCHWAŁA Nr LIV/586/2006
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 19 października 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ul.
Wrzesińskiej w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 6 grudnia 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami, z 2002 r.) 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie.

1. Niniejsza uchwala obowiązuje na terenie miasta Gniezna na obszarze położonym między ulicami Wrzesińską, Artyleryjską, Grunwaldzką i północną granicą zespołu koszar, oznaczonym na rysunku planu - granica uchwalenia planu. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 14 ha.
2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie", opracowany w skali 1:1.000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowi załącznik Nr 2.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3.

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

- 1) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy;
- 2) łącznikach - należy przez to rozumieć budynek łączący inne budynki, między którymi jest usytuowany;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, podaną w metrach 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,
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą odległość, podaną w metrach 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;
- 5) odtworzeniu budynku - należy przez to rozumieć przywrócenie dawnego wyglądu budynkowi, który został częściowo lub całkowicie zniszczony, lub stworzenie go na nowo według zachowanych fragmentów, przekazów, zdjęć itp., przy czym odtworzenie budynku ma na celu przywrócenie elementu przestrzennego o dawnych parametrach (gabarytach) zabudowy, tj. szerokości, długości, wysokości, formie dachu, bez rekonstrukcji historycznego wystroju elewacji i detalu architektonicznego;
- 6) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 80% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) pasach ochrony widoku - należy przez to rozumieć pasy terenu o specjalnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone wzdłuż osi ochrony widoku;
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały,
- 9) 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,
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa;
- 11) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, parków, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym lub

wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie liniami rozgraniczającymi lub liniami zabudowy, stanowiące spójną, przestrzenną całość;

- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 13) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 14) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 15) reklamie wielko przestrzennej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 16) stacji bazowej telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny, składający się z urządzeń elektro - przesyłowych umieszczonych w kontenerze, pomieszczeniu technicznym lub zestawie szaf technologicznych oraz masztu antenowego i zestawów anten;
- 17) obszarze ochrony ekspozycji - należy przez to rozumieć teren, na którym sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania musi być podporządkowany zachowaniu widoku i wglądu na wskazane zabytkowe obiekty;
- 18) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 19) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami;
- 20) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 21) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Gniezna;
- 22) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z wyłączeniem melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, jak:

zbiorniki, tunele, przejścia itp.;

- 23) urządzeniach sportowo - rekreacyjnych - należy przez to rozumieć urządzenia plenerowe do uprawiania sportu, przy czym mogą to być urządzenia wolno stojące lub stanowiące wyposażenie boisk;
- 24) 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 oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o uciążliwości ograniczonej do granic działki własnej,
- 25) zieleni izolacyjno - krajobrazowej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, głównie zimozielonej, formowanej w kształcie pasów o szerokości co najmniej 4,0 m;
- 26) 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.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 3) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDP;
- 4) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 5) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD - D;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) teren publicznej drogi pieszo - jezdnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD - XS;
- 8) teren publicznego ciągu pieszo - rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KD - X;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica zespołu koszar wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) obiekty zabytkowe, wchodzące w skład zespołu koszar, wpisane do rejestru zabytków;

- 4) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską w planie;
- 5) obiekty do odtworzenia;
- 6) przeznaczenie terenu - oznaczone kolorem i symbolem literowym;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) osie ochrony widoku;
- 10) klasyfikacja ulic publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U i 7U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) na terenie 1U - usługi, w tym: gastronomii, rozrywki, hotelarskie;
 - b) na terenach 2U i 7U - usługi oświaty, w tym: obiekty naukowe, dydaktyczne, badawcze, biurowo - administracyjne, sportu i rekreacji, gastronomii, zamieszkania zbiorowego oraz obiekty ochrony,
 - c) na terenie 3U - usługi oświaty - przedszkole,
 - d) na terenach 4U i 6U - usługi, w tym: handlu, biurowo-administracyjne i sportowo - rekreacyjne,
 - e) na terenie 5U - usługi oświaty - gimnazjum, w tym: obiekty dydaktyczno - administracyjne, hala do gimnastyki i gier, boiska i urządzenia sportowo - rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne oraz zieleń; dodatkowo na terenie 7U dopuszcza się parkingi podziemne;
- 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²;
- 4) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków;
- 5) 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) ochronę historycznego układu przestrzennego, zabudowy i form zieleni komponowanej zespołu koszar;
- 2) kształtowanie zabudowy i obiektów małej architektury w sposób

harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
- 2) zagospodarowanie nie utwardzonego pasa terenu na granicy z zabudową mieszkaniową zielenią izolacyjno krajobrazową;
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
- 5) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
- 8) ograniczenie uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością usługową do granic działki;
- 9) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem dostosowania ich do wymaganych przepisami odrębnymi parametrów, przy uwzględnieniu istniejącej historycznej zabudowy,
- 2) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym zachowanie i uzupełnienie parkanu wzdłuż ul. Wrzesińskiej oraz bram i furt,
- 3) nakaz lokalizacji ogrodzenia wzdłuż granic zespołu, nawiązującego do historycznego parkanu przy ul. Wrzesińskiej,

- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, przy czym istniejące ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych i siatki należy usunąć,
- 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu przedszkola, gimnazjum i szkoły wyższej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ogrodzenie musi być ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m oraz przesłonięte zielenią ozdobną w formie żywopłotu,
- 6) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, w tym: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji.
- 7) zakaz lokalizacji nowych budynków w obrębie jednostek skupionych wokół dwóch dziedzińców, oznaczonych jako D1 i D2, oraz dwóch podwórz, oznaczonych na rysunku planu jako P1 i P2,
- 8) w budynkach oznaczonych numerami od 1 do 6 oraz 8, 9 i 10 zakaz zmiany kompozycji bryły i elewacji oraz budowy łączników, przy czym dopuszcza się od strony dziedzińców budowę urządzeń dźwigowych, wykonanych w formie zewnętrznych szybów wind, wyłącznie z płaszczyzn przeszklonych, stanowiących wyodrębniony element współczesnej architektury harmonizujący z historyczną zabudową;
- 9) nakaz zachowania historycznej kompozycji elewacji budynków, przy czym w budynkach wskazanych do ochrony, w znacznym stopniu przekształconych, oznaczonych na rysunku planu numerami 12, 15, 16, 17, 19, 20, 27 i 28, należy dążyć do przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, zakres prac budowlanych wymaga akceptacji właściwego miejscowo konserwatora zabytków,
- 10) dopuszcza się budowę łączników z elementami płaszczyzn przeszklonych między budynkami, z zastrzeżeniem pkt 8, nakaz harmonizowania łączników z historyczną kompozycją budynków podlegających ochronie,
- 11) w budynkach oznaczonych na rysunku planu numerami 12, 16, 17, 19 i 20 dopuszcza się zmianę geometrii dachu z wyodrębnieniem elementów współczesnych od historycznych, w zakresie uzgodnionym z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków,
- 12) dla istniejącej zabudowy, nie wskazanej na rysunku jako obiekty o wartościach kulturowych, nakaz przekształceń brył i elewacji w sposób harmonizujący z otoczeniem; dopuszcza się ich likwidację,
- 13) nakaz odtworzenia budynków, oznaczonego na rysunku numerem 33 oraz części budynku, oznaczonego numerem 22, przy czym dopuszcza się odtworzenie budynku oznaczonego numerem 33 w

ramach budowy nowego budynku, o którym mowa w pkt 14;

- 14) dopuszcza się budowę nowych budynków na terenie 7U w południowej części zespołu,
- 15) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej nowej zabudowy z zabytkowym otoczeniem, bez konieczności powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 16) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni komponowanej na dziedzińcach i podwórzach zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonych symbolami D1, D2, P1 i P2,
- 17) nakaz likwidacji zadrzewień na terenie 7U w przestrzeni podwórza P2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 19) stosowanie nawierzchni rozbieralnych, w tym bruku, kamienia.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam wielko przestrzennych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków i w linii ogrodzenia.

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 istniejących obiektów budowlanych, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów, o których mowa w pkt 1, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) na terenie 7U w przestrzeni podwórza, oznaczonego jako D2 dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla nowych budynków - 12,0 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) dla łączników - wysokość harmonizować z zabytkową zabudową,
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 7) materiały wykończeniowe nawiązujące do historycznej zabudowy z przewagą zastosowania czerwonej cegły oraz szkła, drewna, ceramiki, kamienia, tynku lub podobnych;

- 8) reklamę jako 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 wolno stojącej maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu; reklama nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji;
- 9) 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;
- 10) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych parkingów naziemnych.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Nie dotyczy.

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) dla wolno stojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki 50 m;
 - c) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
 - d) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulic publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D i 1KD-XS oraz z dróg wewnętrznych, w tym 2KDW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej,

dopuszczając możliwość ich przełożenia;

- 3) lokalizację nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci na terenie innych funkcji;
- 4) w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę małogabarytowych stacji transformatorowych, wskazanych do wbudowania w budynki;
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, z wyjątkiem terenu 3U, 4U i 6U, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §9 ust. 10 pkt 5;
- 6) dla terenów 3U, 4U i 5U dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie parkingu, oznaczonego symbolem 1KDP, a dla terenu 6U parkowanie wzdłuż ulicy publicznej, oznaczonej symbolem 1KD-D;
- 7) dla terenów 7U dopuszcza się lokalizację naziemnych miejsc parkingowych na dziedzińcu, oznaczonym symbolem D2 i na podwórzu, oznaczonym symbolem P2, przy czym miejsca parkingowe należy wyznaczać wzdłuż ciągów komunikacyjnych wokół placów, bez naruszenia układu zieleni komponowanej oraz zgodnie z ust. 3 pkt 7;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10.

11. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową, w tym: usługi nieuciążliwe: biurowo - administracyjne, gastronomii i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne, zieleń oraz stację paliw na terenie 2MW/U;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków;
- 5) 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) ochronę historycznego układu przestrzennego, zabudowy i form zieleni komponowanej zespołu koszar;
- 2) kształtowanie zabudowy i obiektów małej architektury w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
- 2) odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
- 4) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

1) dla terenu 1M W/U:

- a) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem dostosowania ich do wymaganych przepisami odrębnymi parametrów, przy uwzględnieniu istniejącej historycznej zabudowy,
- b) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym zachowanie i uzupełnienie parkanu wzdłuż ul. Wrzesińskiej oraz bram i furt,
- c) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, przy czym istniejące ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych i siatki należy usunąć,
- d) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, w

tym: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji oraz historycznego wystroju architektonicznego elewacji, a także form zieleni komponowanej,

- e) nakaz zachowania historycznej kompozycji elewacji budynków, przy czym w budynkach wskazanych do ochrony, w znacznym stopniu przekształconych, oznaczonych na rysunku planu numerami 29 i 30, należy dążyć do przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, zakres prac budowlanych wymaga akceptacji właściwego miejscowo konserwatora zabytków,
 - f) dopuszcza się budowę łączników z elementami płaszczyzn przeszklonych między budynkami, z nakazem harmonizowania łączników z historyczną kompozycją budynków podlegających ochronie,
 - g) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w południowo-wschodniej części terenu,
 - h) nakaz dostosowania wysokości, usytuowania oraz formy architektonicznej nowych budynków do zabytkowego otoczenia,
 - i) wszelkie prace budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) dla terenów 2MW/U i 3MW/U:
- a) w obszarze ekspozycji zespołu koszarowego, tj. między zabytkowymi budynkami, oznaczonymi na rysunku planu numerami 16 i 20 a ul. Grunwaldzką (poza planem) nakaz podporządkowania zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ochronie ekspozycji zabytkowego zespołu z zachowaniem pasów ochrony widoku,
 - b) harmonizowanie zabudowy pod względem formy, skali, wysokości oraz detalu architektonicznego i doboru materiałów wykończeniowych z zabytkowym otoczeniem,
 - c) zagospodarowanie obszaru wymaga uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam wielko przestrzennych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków i w linii ogrodzenia;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 7,0 m, liczoną od poziomu terenu

- do gzymsu i 9,5 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy 35%;
 - 4) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie 25%;
 - 5) sposób kształtowania zabudowy
 - a) dachy strome: dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°, przy czym dany rodzaj dachu stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie; wymaga się zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych,
 - b) dla wiaty przy stacji paliw dopuszcza się inne niż w pkt 5 lit. a kształtowanie połaci dachowej,
 - c) maksymalną szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego typu "willa miejska" - 20 m,
 - d) dopuszczenie łączenia budynków, o których mowa w pkt 5 lit. c, w kondygnacjach podziemnych i w parterze, w tym budowę podziemnego parkingu,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku o funkcji usługowej - 1.000 m²;
 - f) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach,
 - g) materiały wykończeniowe szlachetne: cegła klinkierowa, ceramika, szkło, drewno, kamień, tynk, dachówka lub podobne,
 - h) ściany w kolorach pastelowych z dużym udziałem cegły w kolorze czerwonym, dachy w kolorze czerwonym,
 - i) kolorystykę i rozwiązania materiałowe stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie;
 - 6) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu, wykonane z metalu, słupki z czerwonej cegły, wzbogacone zielenią;
 - 7) 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;
 - 8) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych parkingów;
 - 9) reklamy jako wolno stojące oraz montowane na elewacjach budynków:
 - a) sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolnostojącej maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu,
 - b) zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub

przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego,

c) powierzchnia reklamy nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. 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:

– dla terenu 1MW/U - 1.500 m²,

– dla pozostałych terenów - 1.000 m²;

b) dla wolnostojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki 50 m²;

c) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,

d) zachowanie 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 wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) obsługę komunikacyjną z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela):

a) dla terenu 1MW/U z ul. Wrzesińskiej (poza planem) oraz drogi wewnętrznej 1KDW,

b) dla terenów 2MW/U i 3 M W/U z ul. Grunwaldzkiej (poza planem) oraz z ulicy oznaczonej symbolem 1KD-D;

2) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §9 ust. 10 pkt 5;

3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10;

4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji

istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia;

- 5) lokalizację nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci na terenie innych funkcji;
- 6) w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę małogabarytowych stacji transformatorowych.

11. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 7. 1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking naziemny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, plac do zawracania pojazdów oraz zieleni;
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 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 ochronę historycznego układu przestrzennego, zabudowy i form zieleni komponowanej zespołu koszar.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
- 2) odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10,
- 3) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem dostosowania ich do wymaganych przepisami odrębnymi parametrów, przy

- uwzględnieniu istniejącej historycznej zabudowy,
- 2) ochrona powiązań komunikacyjnych z otoczeniem,
 - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, przy czym istniejące ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych i siatki należy usunąć,
 - 4) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni komponowanej na dziedzincu D1 zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem.

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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 2) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni
- 3) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych parkingów.

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) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy 1KD-XS oraz z drogi wewnętrznej

oznaczonej symbolem 2KDW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela);

- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia;
- 3) lokalizację nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizację sieci na terenie innych funkcji;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10.

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

§ 8. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - małogabarytowa miejska stacja transformatorowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty towarzyszące, zieleni,
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 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) ochronę historycznego układu przestrzennego, zabudowy i form zieleni komponowanej zespołu koszar;
- 2) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar,
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, przy czym istniejące ogrodzenia z betonowych elementów

prefabrykowanych i siatki należy usunąć,

- 3) nakaz dostosowania wysokości, usytuowania oraz formy architektonicznej nowych obiektów do zabytkowego otoczenia,
- 4) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów stacji transformatorowych 2,5 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

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) wydzielenie działek gruntu zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej pod stację transformatorową 50 m²;
 - c) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych. Nie dotyczy.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-XS, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia;
- 3) lokalizację nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizację sieci na terenie innych

funkcji;

4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10.

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

§ 9. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 1KD-XS, 1KD-X, 1KDW i 2KDW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) drogi publiczne, oznaczone symbolami:

- KD-D o klasie D - dojazdowa,
- KD-XS - ulica pieszo - jezdna,
- KD-X - ciąg pieszo - rowerowy,

b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW,

c) elementy urządzenia ulicy, tj. chodniki, drogi rowerowe i inne,

d) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń; na terenie 1KD-X dopuszczenie lokalizacji obiektu ochrony;

3) zakaz lokalizacji 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) ochronę historycznego układu przestrzennego, zabudowy i form zieleni komponowanej zespołu koszar;

2) kształtowanie obiektów małej architektury w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie;

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

4) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów.

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

1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nie kolidującego z planowaną funkcją terenu; zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów wolnych od utwardzenia;

2) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego w środowisku poprzez organizację ruchu i rozwiązania techniczne;

3) odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem dostosowania ich do wymaganych przepisami odrębnymi parametrów, przy uwzględnieniu istniejącej historycznej zabudowy,
- 2) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem,
- 3) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni komponowanej na dziedzińcu D1 zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) wszelkie roboty budowlane prowadzone na terenach 1KD-XS, 1KD-X, 1KDW i 2KDW wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, a na terenie 1KD-D uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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) urządzenie placu miejskiego na terenie 1KD-XS w rejonie skrzyżowania z planowaną ulicą 1KD-D z dopuszczeniem wyznaczenia maksymalnie 8 miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) zagospodarowanie placu, o którym mowa w pkt 3, z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnych, w tym bruku, kamienia, zieleni oraz obiektów małej architektury;
- 5) na placu, o którym mowa w pkt 3, dopuszczenie lokalizacji lokalnego akcentu przestrzennego, w tym w postaci pomnika, tablicy pamiątkowej lub obiektu małej architektury.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się minimalne wymagane wyposażenie i parametry - wg pkt 3 (tabela), przy czym:

- 1) określenie szerokości w liniach rozgraniczających, jako minimalnej oznacza, że oprócz minimalnej rysunek planu określa również większe szerokości pasa drogowego;
- 2) lokalizacja oraz szerokości jezdni, chodników dotyczą odcinków między skrzyżowaniami,
- 3) tabela

Symbol	Nazwa	Szer. w liniach rozgraniczających	Szer. jezdni	Szer./lokalizacja chodnika
--------	-------	-----------------------------------	--------------	----------------------------

1	2	3	4	5
1KD-D	projektowana ulica publiczna	10-12 m	6 m	2,0 m/ po wsch. stronie jezdni oraz wzdłuż terenów 2MW/U i 3MW/U
1KD-XS	projektowana ulica publiczna pieszo-jezdna	4,2-6 m	min. 3,5 m	Brak
1 KD-X	projektowany publiczny ciąg pieszo-rowerowy	7,6-8,5 m	brak	min. 3,5 m
1KDW	projektowana droga wewnętrzna	7,5	min. 3,5 m	Brak
2KDW	projektowana droga wewnętrzna	9,5-15 m	6 m	Brak

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. 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 wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 terenu planu w podstawowy układ komunikacyjny miasta Gniezna poprzez istniejące i projektowane ulice;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia, oświetlenia dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych

urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; lokalizację nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10;
- 5) normatyw parkingowy - parkowanie na własnej działce budowlanej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 2 stanowiska na każde 100 m powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - c) 1,5 stanowiska na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnejw przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wg wymogów pkt 6;
- 6) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku, usytuowanych na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu;
- 7) dla parkingów o liczbie stanowisk postojowych większej niż 100 wymaga się wjazdu i wyjazdu, spełniających wymogi skrzyżowania ulic publicznych.

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

§ 10. 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 ulicy Wrzesińskiej (Ø200 i Ø100), Artyleryjskiej (Ø150 i Ø100), Pułkowej (Ø100), (na odcinku ulicy Wrzesińskiej pomiędzy ul. Artyleryjską a ul. Wolności przebiega magistrala wodociągowa o średnicy Ø500, która biegnie dalej wzdłuż ulicy Wolności i ulicy J. Kostrzewskiego - poza planem);
- 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 w ul. Wrzesińskiej (Ø600/200), ulicy Artyleryjskiej (Ø400) i ulicy Grunwaldzkiej (Ø600), które odprowadzają ścieki sanitarne w kierunku oczyszczalni ścieków - poza planem;
- 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- poza planem;
- 2) dopuszcza się alternatywne odprowadzenia wód opadowych poprzez: ścieki przykrawężnikowe, studzienki chłonne, oraz zagospodarowanie w granicach terenu,
- 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków deszczowych;
- 4) odprowadzenie ścieków opadowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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;
 - istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia znajduje się w ulicach: Wrzesińskiej (Ø300/250), J. Kostrzewskiego (Ø315) oraz Pawła Cymśa (Ø063); u zbiegu ulic Wolności i Wrzesińskiej znajduje się stacja redukcyjno - pomiarowa gazu II-go stopnia - poza planem;
 - istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia znajduje się w ulicach: Wrzesińskiej (Ø250), Artyleryjskiej (Ø250), Pułkowej (Ø100), Grunwaldzkiej (Ø150) i Pawła Cymśa (Ø200) - poza planem;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających ulic z możliwością jej przebudowy;
- 2) dopuszczenie likwidacji linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejskich oraz konsumenckich stacji transformatorowych, jako obiektów wolno stojących lub wkomponowanych w inne budynki; stacje transformatorowe należy zlokalizować na poziomie "0" lub niższym, z zapewnieniem dostępu

do drogi publicznej;

- 4) powiązanie stacji z istniejącą siecią SN liniami kablowymi SN-15 kV;
- 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 z dostępem z dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę sieci;
- 4) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:

- 1) możliwość budowy scentralizowanych źródeł ciepła w obrębie poszczególnych terenów, zasilanych gazem średniego ciśnienia;
- 2) dopuszczenie stosowania innych ekologicznych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi;
- 3) zakaz stosowania paliw stałych jako źródła ciepła.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 11. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 0% w odniesieniu do gruntów, których właścicielem jest Miasto Gniezno;
- 2) 10% dla terenów przeznaczonych pod drogi, parkingi i infrastrukturę techniczną;
- 3) 30% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową i usługową.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 13. Na terenie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowo - mieszkaniowego przy ul. Wrzesińskiej 43 - 45 w Gnieźnie, przyjętego uchwałą Nr VIII/65/2003 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 kwietnia 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 120 poz. 2208 z dnia 8 lipca 2003 r.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU BYŁEJ JEDNOSTKI WOJSKOWEJ PRZY UL. WRZESIŃSKIEJ W GNIEŹNIE

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU BYŁEJ JEDNOSTKI WOJSKOWEJ PRZY UL. WRZESIŃSKIEJ W GNIEŹNIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 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 31 lipca do 29 sierpnia 2006 r.:

1. Zgłaszający uwagi: Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Gnieźnie;

1) treść uwagi: dotyczy zakazu zmian kompozycji bryły elewacji bez budowy łączników, co uniemożliwia dostępność budynków dla osób niepełnosprawnych np. windy zewnętrzne (§5 ust. 4 pkt 8);

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;

uzasadnienie: budynki od nr 1 do 6 oraz 8, 9 i 10 tworzą zwarty zespół zabudowy koszarowej od dwóch do trzech kondygnacji, zbudowany w jednolitej konwencji stylowej i są wpisane do rejestru zabytków. Ponadto budynki od nr 1 do 6 położone są przy ulicy Wrzesińskiej historycznym trakcie prowadzącym do Wrześni i Pyzdr. Zgodnie z wnioskiem i uzgodnieniem z Miejskim Konserwatorem Zabytków podtrzymuje się zakaz budowy łączników w tych obiektach, przy czym dopuszcza się od strony dziedziców budowę urządzeń dźwigowych, wykonanych w

formie zewnętrznych szybów wind, wyłącznie z płaszczyzn przeszklonych, stanowiących wyodrębniony element współczesnej architektury harmonizujący z historyczną zabudową.

- 2) treść uwagi: brak zgody, aby przez teren uczelni przebiegała droga publiczna 1KD - D, stanowiąca zagrożenie bezpieczeństwa dla studentów oraz naruszająca spójność terytorialną uczelni. Proponuje się dojazd do terenu gimnazjum (5U), przedszkola (3U) i parkingu 1 KDP węzłem KDX;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;

uzasadnienie: przyjęto, że przez teren uczelni będzie przebiegała droga wewnętrzna KDW do wysokości budynku oznaczonego na rysunku planu numerem 17. Natomiast projektowany ciąg pieszo - rowerowy oznaczony symbolem 1KD - X o szerokości od 7,6 do 8,5 m w liniach rozgraniczających nie może służyć jako dojazd samochodem do terenu gimnazjum (5U), przedszkola (3U) i parkingu (1KDP), gdyż na jego terenie dopuszcza się lokalizację obiektu ochrony o powierzchni zabudowy 10,0 m². Ponadto ulica Wrzesińska posiada klasę ulicy głównej i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (DZ. U. Nr 43, późn. zm.) na drodze klasy głównej dopuszcza się odstępy między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie mniejsze niż 400,0 m. W omawianym przypadku odległość ta wynosi 180,0 m.

- 3) treść uwagi: niemożliwe jest pozostawienie ciągu 2 KD - D przy budynku, oznaczonym na rysunku planu numerem 20 jako drogi publicznej. Proponuje się włączenie jej w teren uczelni i nadanie jej charakteru drogi wewnętrznej;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

uzasadnienie: projektowana ulica publiczna 2KD - D (po korekcie w wyniku uwzględnionej uwagi jak w punkcie 2 ad. a) - rozstrzygnięcie + uzasadnienie otrzymuje symbol 1KD-D) o szerokości 10 - 12,0 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem do zawracania samochodów ma służyć do obsługi komunikacyjnej uczelni (7 U) oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 MW/U i przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi. Zaproponowana w planie obsługa komunikacyjna pozwoli na prawidłowy podział i zabudowę działek nr 7/15 i 7/16. Ponadto na tej ulicy dopuszcza

się lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż terenu 7U. Zatem brak możliwości włączenia projektowanej drogi publicznej w projektowany teren uczelni i nadania jej charakteru drogi wewnętrznej.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU BYŁEJ JEDNOSTKI WOJSKOWEJ PRZY UL. WRZESIŃSKIEJ W GNIEŹNIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

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

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Gniezna.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Gniezna.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości

środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczne - prywatnego - "PPP", a także właścicieli nieruchomości.