

Wielk.2009.54.754

**UCHWAŁA Nr XXXII/359/2009
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 4 lutego 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej
przy ul. E. Orzeszkowej w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 26 marca 2009 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. E. Orzeszkowej w Gnieźnie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 z dnia 11 lutego 2000 r. ze zmianami).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 37 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu między ulicą E. Orzeszkowej a torami kolejowymi i ograniczony od zachodu ul. B. Prusa oraz istniejącą zabudową wzdłuż ul. A. Fredry, a od wschodu istniejącą zabudową położoną wzdłuż ul. Ziemowita.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. E. Orzeszkowej w Gnieźnie, opracowany w skali 1:1.000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- b) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

c) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) akcencie przestrzennym - należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i akcentujący przestrzeń w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 7) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 8) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 Nr 690 z późniejszymi zmianami);
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

- 11) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje, stanowiące spójną przestrzenną całość;
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu;
- 14) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 15) stacji bazowej telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektroprzesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
- 16) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 17) tablicach informacyjnych - należy przez to elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 18) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) zieleni krajobrazowej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia formowane w kształcie pasów, grup lub pojedynczych obiektów;
- 21) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, kształtowane jako pasy o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 3. Na rysunku planu zostały przedstawione graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenu - oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) miejsca lokalizacji akcentów przestrzennych i elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) granica otuliny zespołu zabudowy Szpitala Psychiatrycznego "Dziekanka" - strefa ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ekspozycji.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem U/US;
- 6) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/WS;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-Z - ulice klasy zbiorczej, KD-L - ulice klasy lokalnej, KD-D - ulice klasy dojazdowej;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 11) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastrukturę techniczną oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane lokale użytkowe, zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami);

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

- 1) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- 2) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem w §17 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem §17 ust. 4 pkt 2;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach 9MN i 12MN w granicach otuliny zespołu zabudowy szpitala psychiatrycznego "Dziekanka":
 - a) nakaz harmonizowania zabudowy z zabytkowym otoczeniem w zakresie:
 - wykończenia i kolorystyki elewacji,
 - materiału wykończeniowego i kolorystyki ogrodzenia,
 - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych w strefie oznaczonej na rysunku planu,

c) nakaz uzgodnienia wszelkich robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;

- 2) prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

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

- 1) na terenach od 1MN do 9MN i 13MN lokalizację zabudowy wolno stojącej, a na terenach 10MN do 12MN lokalizację zabudowy bliźniaczej;
- 2) teren 14MN stanowi obszar do przyłączenia i powiększenia istniejących działek budowlanych, zlokalizowanych przy ul. Ziemowita poza planem;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych oraz urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w głębi działki;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które:
 - a) usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) wychodzą poza nią na odległość do 1,5 m i usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach wysuniętych przed linię zabudowy;
- 6) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) na każdej działce budowlanej lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) na terenach 1MN do 6MN dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, przy czym dla budynków

gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie, a na terenach 7MN do 13MN - dachy płaskie dla wszystkich rodzajów budynków;

c) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;

7) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym:

- dla dachów stromych do 4,5 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu, i do 9,5 m do kalenicy,

- dla dachów płaskich do 7,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu;

b) budynków gospodarczych lub garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 3,5 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu i do 6,5 m do kalenicy;

8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki:

- dla działek o powierzchni mniejszej niż 500,0 m² - 35%,

- dla działek o powierzchni większej niż 500,0 m² - 30%, jednak nie więcej niż 250,0 m²,

b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 50,0 m²,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej - 500,0 m² oraz dla zabudowy bliźniaczej - 350,0 m²,

e) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

- dla zabudowy wolno stojącej - 18,0 m,

- dla zabudowy bliźniaczej - 12,0 m;

f) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku,

zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 3) na terenie 7MN w granicach oznaczonego na rysunku planu terenu do uzdatnienia warunków gruntowo-wodnych przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 5MN do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy zgodnie z §17 ust. 5 pkt 4.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizację jednego zjazdu dla każdej działki budowlanej, przy czym, na działkach narożnych lokalizację zjazdu poza strefą skrzyżowania;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej - 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §17.

11. Dla terenu 9MN i fragmentu terenu 12MN, obejmującego część działki nr 1/20 oraz 1/24 na obszarze stycznym do działki 1/20, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów przez okres nie dłuższy niż 20 lat od wejścia w życie planu w sposób określony jak dla terenu 1U/US.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW i 4MW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym zabudowę z lokalami socjalnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe.

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

- 1) na terenach 1MW i 4MW lokalizację akcentów przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem §17 ust. 4 pkt 2;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakazuje się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie, przy czym dopuszcza się kształtowanie połaci

- dachowych w formie przekryć półokrągłych i łukowych oraz dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - c) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku 20 m,
 - d) dopuszcza się łączenie dwóch budynków w kondygnacjach podziemnych i w parterze,
 - e) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach,
 - f) szczególne ukształtowanie budynku w miejscu lokalizacji akcentu przestrzennego;
- 5) wysokość zabudowy - do 13,5 m od poziomu terenu do gzymsu lub attyki, tj. cztery kondygnacje nadziemne przy czym czwarta kondygnacja wycofana względem ściany zewnętrznej o nie mniej niż 1,0 m;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 5 o 3,0 m dla części budynku stanowiącej akcent przestrzenny, oznaczony na rysunku planu, i zajmującej nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 35%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1.000,0 m²;
 - d) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 28,0 m;
 - e) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
 - 3) na terenie 4MW w granicach oznaczonego na rysunku planu terenu

do uzdatnienia warunków gruntowo-wodnych przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

- 4) na terenach 1MW i 2MW do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy zgodnie z §17 ust. 5 pkt 4.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) lokalizację jednego zjazdu dla każdej działki budowlanej, przy czym, na działkach narożnych lokalizację zjazdu poza strefą skrzyżowania;
- 3) parkowanie w ilości nie mniejszej niż 1,5 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie w obszarze działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z lokalami socjalnymi dopuszcza się ograniczenie ilości miejsc postojowych do 1 stanowiska na każde mieszkanie;
- 5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U i 2MW/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe;
- 3) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych zlokalizowanych w parterach budynków;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000,0 m².

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

- 1) na terenie 1MW/U lokalizację akcentu przestrzennego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 3) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- 4) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 5) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury

technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem §17 ust. 4 pkt 2;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z miejskim planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakazuje się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków;
- 4) reklam wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku oraz wolno stojących o powierzchni nie większej niż $2,0 \text{ m}^2$.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku,

które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu;

- 4) zakaz lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) nakaz lokalizacji usług w parterach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Orzeszkowej, oznaczonej na rysunku symbolem 1KD-Z,
 - b) dachy płaskie, przy czym dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie przekryć półokrągłych i łukowych;
 - c) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,3 m nad poziomem terenu,
 - d) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach,
 - e) szczególne ukształtowanie budynku w miejscu lokalizacji akcentu przestrzennego;
- 6) wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych oraz do 15,0 m od poziomu terenu do gzymsu lub attyki;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 6 o 3,0 m dla części budynku stanowiącej akcent przestrzenny, oznaczony na rysunku planu, i zajmującej nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku;
- 8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1.500,0 m²;
 - d) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 35,0 m;
 - e) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na granicy z terenem 2U jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku,

zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, 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 przylegających dróg publicznych;
- 2) lokalizację jednego zjazdu dla każdej działki budowlanej, przy czym, na działkach narożnych lokalizację zjazdu poza strefą skrzyżowania;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów gastronomicznych - 36 stanowisk postojowych na 100 miejsc,
 - e) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w obszarze własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i 3U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę usługową:
 - a) dla terenu 1U i 3U - usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handel, administracja, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, drobne rzemiosło, usługi inne,
 - b) dla terenu 2U - usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastrukturę techniczną;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000,0 m².

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

- 1) na terenach 1U i 3U zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem §17 ust. 4 pkt 2
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) na terenach 1U i 3U:

- na terenach funkcjonalnie związanych z budynkami o przeznaczeniu pod usługi zamieszkania zbiorowego jak dla terenów przeznaczonych pod budynki zamieszkania zbiorowego,
- dla pozostałych budynków nie podejmuje się ustaleń;

b) na terenie 2U jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie 2U w granicy otuliny zespołu zabudowy szpitala psychiatrycznego "Dziekanka":

a) nakaz harmonizowania zabudowy z zabytkowym otoczeniem w zakresie:

- wykończenia i kolorystyki elewacji,
- materiału wykończeniowego i kolorystyki ogrodzenia,

b) uwzględnienie w zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych w strefie oznaczonej na rysunku planu,

c) nakaz uzgodnienia wszelkich robót budowlanych przez właściwego

miejscowo konserwatora zabytków;

- 2) prowadzenie wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) szyldów;
- 3) tablic informacyjnych;
- 4) reklam wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku oraz wolno stojących o powierzchni nie większej niż 4,0 m².

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 3) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu;
- 4) na terenie 1U dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 5) na terenach 2U i 3U dachy płaskie;
- 6) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,3 m nad poziomem terenu;
- 7) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż:
 - a) na terenie 1U - 10,0 m,
 - b) na terenach 2U i 3U - 9,0 m,
- 8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki na terenach 1U i 3U - 35%, a na terenie 2U - 50 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - c) na terenach 1U i 3U powierzchnię działki budowlanej - nie mniejszą niż 2.000,0 m²;
 - d) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z zabudową usługową do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowie zamieszkania zbiorowego na obszarze planu i poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, 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 przylegających dróg publicznych;
- 2) lokalizację maksymalnie jednego zjazdu dla każdej działki budowlanej, przy czym, na działkach narożnych lokalizację zjazdu poza strefą skrzyżowania;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej:
 - a) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w obszarze własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000,0 m²;
 - b) zakładów zbierania oraz odzysku odpadów oraz składów węgla.

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

- 1) lokalizację akcentu przestrzennego w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 3) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 5) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej i wschodniej linii rozgraniczającej terenu;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem §17 ust. 4 pkt 2;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi; zakaz stosowania węgla;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a

wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) szyldów;
- 3) tablic informacyjnych;
- 4) reklam wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni elewacji budynku oraz wolno stojących o powierzchni nie większej niż 10,0 m².

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 3) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy:
 - a) schodów i tarasów wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m,
 - b) elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m, które:
 - usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach wysuniętych przed linię zabudowy;
- 4) dachy płaskie, przy czym dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie przekryć półokrągłych i łukowych;
- 5) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,3 m nad poziomem terenu;
- 6) w miejscu lokalizacji akcentu przestrzennego szczególne ukształtowanie budynku lub lokalizację obiektu małej architektury, takiego jak pomnik lub fontanna;
- 7) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, i nie więcej niż 12,0m;
- 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 7 o 4,0 m dla części budynku, stanowiącej akcent przestrzenny oznaczony na rysunku planu i zajmującej nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 50%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 5.000 m²;
- d) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością prowadzona na terenie U/P do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowie związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz w zabudowie zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do poziomu niepowodującego przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem działki budowlanej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, 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 przylegających dróg publicznych;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu poza strefą skrzyżowania;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej:
 - a) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów przemysłowych 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów

parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w obszarze własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;

4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/US, 2U/US i 3U/US, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę usługową oraz sportu i rekreacji, w tym budowle sportowe i inne urządzenia rekreacji plenerowej, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastrukturę techniczną;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000,0 m²;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie 1U/US.

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

- 1) na terenach 2U/US i 3 U/US zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem w §17 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §17 ust. 4 pkt 2;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi; zakaz stosowania węgla;

- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) dla terenu 1U/US dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenów 2U/US i 3U/US nie podejmuje się ustaleń w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach otuliny zespołu zabudowy szpitala psychiatrycznego "Dziekanka":
 - a) nakaz harmonizowania zabudowy z zabytkowym otoczeniem w zakresie:
 - wykończenia i kolorystyki elewacji,
 - materiału wykończeniowego i kolorystyki ogrodzenia,
 - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych w strefie oznaczonej na rysunku planu,
 - c) nakaz uzgodnienia wszelkich robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego prowadzenie wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) szyldów;
- 3) tablic informacyjnych;
- 4) reklam wyłączenie na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku oraz wolno stojących o powierzchni nie większej niż 4,0 m².

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu

liniami zabudowy,

- 3) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy:
 - a) schodów i tarasów wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m,
 - b) elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m, które:
 - usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach wysuniętych przed linię zabudowy;
- 4) dachy płaskie, przy czym dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie przekryć półokrągłych i łukowych;
- 5) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,3 m nad poziomem terenu;
- 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m;
- 7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie 1U/US - 5.000,0 m², a na pozostałych 2.500,0 m²,
 - d) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie przebudowy i remontów istniejącej zabudowy.
 7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.
 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
 - 1) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z zabudową usługową, do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz obiektach usług zdrowia na obszarze planu i poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia

obiektów budowlanych;

- 4) na terenie 2U/US do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy zgodnie z §17 ust. 5 pkt 4.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizację maksymalnie dwóch zjazdów do każdej działki budowlanej;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej:
 - a) dla biur, obiektów usługowych oraz sportowo-rekreacyjnych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów gastronomicznych 36 stanowisk postojowych na 100 miejsc,
 - d) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w obszarze własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 11. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzoną o charakterze parkowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające -infrastrukturę techniczną.

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

- 1) lokalizacji ogrodzeń;
- 2) sytuowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) tereny jako obszary przestrzeni publicznych, dla których nakazuje się ogólną dostępność;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury oraz alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji szyldów oraz reklam;
- 5) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w nawierzchniach posadzek, obiektach małej architektury i w oświetleniu.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną - minimum 60%.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

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 przyległych dróg publicznych;
- 2) dostępność do terenów wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) zachowanie istniejącej i dopuszczenie planowanej infrastruktury

technicznej;

4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 12. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS, 4ZP/WS, 5ZP/WS, 6ZP/WS i 7ZP/WS, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona o charakterze parkowym oraz wody powierzchniowe śródlądowe - rowy otwarte;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia wodne, infrastruktura techniczna, przepusty, kładki, mostki, place zabaw, obiekty małej architektury.

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

- 1) sytuowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

- 1) zachowanie cieków jako rowów otwartych o naturalnie ukształtowanej linii brzegowej;
- 2) zagospodarowanie zielenią, w tym zielenią krajobrazową, wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- 3) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych oraz warunków środowiska miejskiego;
- 4) zapewnienie dostępu do cieku, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie 6ZP/WS w granicach otuliny zespołu zabudowy szpitala psychiatrycznego "Dziekanka":
 - a) uwzględnienie w zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych w strefie oznaczonej na rysunku planu,
 - b) nakaz uzgodnienia wszelkich robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac

archeologicznych.

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

- 1) tereny jako obszary przestrzeni publicznych, dla których nakazuje się ogólną dostępność;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury oraz alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych dla zabezpieczenia boisk sportowych i placów zabaw;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji szyldów oraz reklam;
- 6) stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w nawierzchniach posadzek, obiektach małej architektury i w oświetleniu.

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

- 1) lokalizację alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) na terenach 1ZP/WS do 5ZP/WS dopuszczenie lokalizacji boisk sportowych i innych plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) na alejkach i boiskach, o których mowa w pkt 1 i 2 stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - minimum 70%;
- 5) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących rowów oraz prac związanych z ich konserwacją i regulacją.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

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 przyległych dróg publicznych;
- 2) dostępność do terenów wyłącznie dla ruchu pieszo i rowerowego;
- 3) zachowanie istniejącej i dopuszczenie planowanej infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i

użytkowania terenów.

§ 13. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z do 3KD-Z, 1KD-L do 4KD-L, 1KD-D do 9KD-D, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych:

- a) KD-Z - ulica klasy zbiorczej,
- b) KD-L - ulica klasy lokalnej,
- c) KD-D - ulica klasy dojazdowej,

2) lokalizację infrastruktury technicznej.

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

- 1) nasadzenia drzew wzdłuż ulic według oznaczenia na rysunku planu, przy czym przy lokalizacji drzew należy zachować odległości i strefy widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;
- 3) w miejscu oznaczonym na rysunku planu lokalizację akcentu przestrzennego jako obiektu małej architektury, takiego jak pomnik lub fontanna;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez ulice klasy zbiorczej;
- 6) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg, takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe.

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

- 1) ochronę istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg, widoczności i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z miejskim planem gospodarki odpadami;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §17 ust. 4 pkt 1 i 2.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach otuliny zespołu zabudowy szpitala psychiatrycznego "Dziekanka":
 - a) uwzględnienie w zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych w strefie oznaczonej na rysunku planu,
 - b) nakaz uzgodnienia wszelkich robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) tereny dróg publicznych jako obszary przestrzeni publicznych, dla których nakazuje się ogólną dostępność;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) minimalne parametry i wyposażenie dla odcinków poza skrzyżowaniami dróg:

Symbol	Nazwa ulicy	Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w m	Szerokość jezdni w m	Chodniki	Ścieżki rowerowe
1KD-Z	ul. Orzeszkowej	zmienna - wg rysunku planu	6,0	obustronne	jednostoronna
2KD-Z,	projektowana	30,0 m	6,0	jednostronnie	jednostoronna
3KD-Z	projektowana	30,0 m	6,0	obustronne	jednostoronna

1KD-L, 2KD-L, 3KD-L	projektowana	18,0 oraz 12,0 m	6,0	obustronne	jednost
4KD-L	projektowana	12,0	6,0	obustronne	jednost
1KD-D do 9KD-D	projektowane	12,0 i 10,0 m	5,0	minimum jednostronnie	

- 2) na terenie 2KD-L wzdłuż terenów oznaczonych symbolem MW lokalizację miejsc postojowych, a na pozostałych drogach z wyjątkiem dróg oznaczonych symbolem KD-Z dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2 x 8 m, stanowiących poszerzenie chodników lub miejsc postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych;
- 4) dopuszczenie etapowej realizacji elementów wyposażenia ulic;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się granicę historycznego układu urbanistycznego Miasta Gniezno (nr rej. zabytków 2523/A-1956 r.) oraz granicę zespołu szpitala psychiatrycznego "Dziekanka" (nr rej. zabytków 72/Wlkp/A-2001 r.), które na fragmencie przebiegają stycznie do obszaru objętego planem po północnej linii rozgraniczającej ul. Orzeszkowej, oznaczonej w planie symbolem 1KD-Z.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

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) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i

związanych z nimi robót budowlanych;

- 2) na terenach KD-Z dopuszczenie wyznaczenia tras komunikacji autobusowej wraz z lokalizacją zatok autobusowych;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Dla odcinka drogi, oznaczonej symbolem 8KD-D, zlokalizowanego na części działki nr 1/20, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów przez okres nie dłuższy niż 20 lat od wejścia w życie planu w sposób określony jak dla terenu 1U/US.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;
- 2) zakaz sytuowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg, widoczności i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §17 ust. 4 pkt 1, 2 i 3;
- 3) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z miejskim planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakazuje się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2x8 m, stanowiących poszerzenie chodników lub miejsc postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

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) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E i 5E, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki - wolno stojące małogabarytowe stacje transformatorowe.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek

wzbogaconych zielenią;

2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

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

1) w granicach otuliny zespołu zabudowy szpitala psychiatrycznego "Dziekanka":

a) nakaz harmonizowania zabudowy z zabytkowym otoczeniem,

b) uwzględnienie w zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych w strefie oznaczonej na rysunku planu,

c) nakaz uzgodnienia wszelkich robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;

2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;

2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

1) dopuszczenie robót budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) maksymalną wysokość nowej zabudowy - 2,5 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu obiektu;

3) w przypadku odstąpienia przez gestora sieci od realizacji stacji transformatorowej dopuszcza się przyłączenie terenów oznaczonych symbolami: 1E do terenu 1MW/U, 3E do terenu 9MN, 4E do terenu 1MW i 5E do terenu 3MN;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów E z przylegających dróg publicznych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1K i 2K, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej kanalizacji - przepompownie ścieków.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek wzbogaconych zielenią;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) maksymalną wysokość nowej zabudowy - 2,5 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu obiektu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się dla źródeł hałasu związanych z obiektem przepompowni ścieków, ograniczenie emisji hałasu w środowisku do wartości dopuszczalnych, na granicach terenu z zabudową wymagającą komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów 1K z drogi 4KD-D poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW oraz 2K z drogi 2KD-L;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. 1. W zakresie zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych na terenach o symbolach 1K i 2K;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji;
- 3) na terenach oznaczonych w planie symbolami MN i U/US do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;

4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do istniejących i planowanych kolektorów deszczowych, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów otwartych położonych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla dróg KDW dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obszarze działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MN, MW, MW/U, U, U/US, U/P, ZP, ZP/WS, E i K z zastrzeżeniem pkt 2.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) roboty budowlane związane ze stacjami transformatorowymi na terenach oznaczonych symbolem E;
- 2) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 3) przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu przebudowy linii napowietrznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy, mierzonych od osi linii w obu kierunkach (w poziomie) dla linii SN - 15 kV po 7,5 m;
- 5) dopuszczenie zachowania stacji transformatorowych słupowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone w §11;
- 7) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji - minimalną powierzchnię działki budowlanej - 50 m².

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 2) przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami U/US, U i U/P dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, montowanych na budynkach, przy czym łączna wysokość budynku wraz z zainstalowaną stacją bazową nie może być większa niż 25,0 m npt.

§ 18. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 20. 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 TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PRZY UL. E. ORZESZKOWEJ 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 ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PRZY UL. E. ORZESZKOWEJ W GNIEŹNIE

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

§ 1. 1. Przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 października 2008r. do 14 listopada 2008 r.

2. W ustawowym terminie wpłynęły dwie uwagi ze strony Wydział Usług Społecznych Urzędu Miejskiego w Gnieźnie oraz Państwa Zofii i Józefa Bieleckich.

3. Uwagi zostały w terminie 21 dni od upływu terminu ich zgłoszenia rozpatrzone przez Prezydenta Miasta i uwzględniona, z czego uwaga Wydziału Usług Społecznych Urzędu Miejskiego w Gnieźnie została uwzględniona.

§ 2. W związku z powyższym Rada Miasta Gniezna podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy:

1. Uwaga wniesiona przez Zofię i Józefa Bieleckich

Treść uwagi:

- 1) Wnoszą o przeznaczenie całego swojego terenu pod funkcję 1U/US i rezygnację z przeznaczenia części terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz drogi publiczne.
- 2) Proszą o określenie uwarunkowań wynikających z istniejącego ciepłociągu oraz jednoznacznego określenia granicy pasa drogowego ul. Orzeszkowej.
- 3) Wnioskują o rozpatrzenie możliwości powiększenia terenu o symbolu 1U/US od strony południowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PRZY UL. E. ORZESZKOWEJ 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. z 2003 r. 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 będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
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 uchwał budżetowych Miasta Gniezna.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych 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 miasta - 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 publiczno-prywatnego - "PPP", a także właścicieli nieruchomości.