

Wielk.2011.234.3756

**UCHWAŁA Nr XI/91/2011
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 22 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej
osiedla Dalki w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 30 sierpnia 2011 r.)

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej osiedla Dalki w Gnieźnie, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 z dnia 11 lutego 2000 r. ze zmianami), zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 32 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu między torem kolejowym relacji Poznań Gniezno-Toruń, torem kolejowym relacji Gniezno-Września oraz ulicą Ludwiczaka.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej osiedla Dalki w Gnieźnie", opracowany w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- b) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- c) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do

zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) akcencie przestrzennym - należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i akcentujący przestrzeń;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, gospodarczo-garażowy albo garaż;
- 3) dachu płaskim - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 9) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 10) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 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 dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 13) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 14) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć reklamę,

stanowiącą 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) stacji bazowej telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej oraz anten;
- 16) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 17) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 18) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko lub potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości.

§ 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) lokalizacja szpalerów drzew;
- 6) klasyfikacja dróg publicznych;
- 7) lokalizacja elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 8) obiekty o wartościach kulturowych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,

- oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
 - 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
 - 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - 6) tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP_{TZ};
 - 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
 - 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-L, i KD-D;
 - 9) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDx;
 - 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - 11) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
 - 12) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 5. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, budynki gospodarczo-garażowe oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 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 bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem §17 ust. 3 pkt 3 i 5;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi, zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) zachowanie obiektów o wartościach kulturowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, przy czym nakazuje się wykonywanie remontów konserwatorskich z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnej bryły, formy i pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;
- 3) nakaz uzgadniania wszelkich robót budowlanych przy obiektach o wartościach kulturowych z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

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 urządzeń reklamowych.

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

1) lokalizację:

a) budynków w zabudowie wolno stojącej, przy czym dopuszcza się budynki gospodarczo-garażowe bliźniacze sytuowane bezpośrednio przy granicy działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m²,

b) kondygnacji podziemnych;

3) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym dopuszcza się:

a) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych wysunięcie przed linię zabudowy:

– schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów,

– elementów budynku, które usytuowane są przed nią w odległości nie większej niż 1,5 m i na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach,

b) lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w głębi działki;

4) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;

5) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

6) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu, i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,

b) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do głównego okapu, attyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy;

7) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z wyłączeniem pkt 5;

8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej
 - nie większą niż 30%, jednak nie więcej niż 250,0 m²,
- b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego
 - nie mniejszą niż 50 %,
- c) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej
 - nie mniejszą niż 750,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 5 pkt 6 i ust. 6 pkt 3 lit. a,
- d) na terenach 2MN, 6MN i 8MN powierzchnie, o których mowa w lit a, b i c, dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z obszarem położonym w terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolami 3ZP_{TZ}, 4ZP_{TZ} i 6ZP_{TZ},
- e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się szerokość frontu nie mniejszą niż 18,0 m na terenach 4MN i 10MN,
- f) określone w lit. e szerokości frontów nie dotyczą działek budowlanych na terenach:
 - 3MN,
 - 8MN, dostępnych z drogi 7KDD;
- g) 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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 budynków;
- 3) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 9MN i 10MN zachowanie pasa wolnego 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 zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 3) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na 1 działkę budowlaną, przy czym w przypadku lokalizacji wbudowanego lokalu użytkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się dodatkowe 1 miejsce postojowe;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §17.

11. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów na terenie 9MN dz. nr 6 w okresie 20 lat od daty wejścia w życie niniejszego planu dopuszcza się zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako gospodarstwo ogrodnicze, w tym:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy rolno-ogrodniczej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków gospodarczych, szklarni;
- 3) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2:
 - a) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m,
 - c) dachy strome lub płaskie,
 - d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie większą niż 45%,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe; przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, budynki gospodarczo-garażowe oraz wyłącznie na terenie 4MN/U - drogę wewnętrzną;
- 3) zakaz lokalizacji składów i magazynów oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich.

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

- 1) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 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 bytowe i komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem §17 ust. 3 pkt 3 i 5;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 4) zachowanie istniejących stawów, wraz z ich połączeniami i siecią melioracyjną, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy; zakaz zmniejszania objętości zbiorników;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi, zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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 prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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 działce budowlanej wzdłuż ogrodzenia i na elewacjach budynków;
- 4) jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż $2,0 \text{ m}^2$ albo urządzenia reklamowego montowanego na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni każdej elewacji na działce budowlanej.

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie wolno stojącej, przy czym dopuszcza się budynki gospodarczo-garażowe bliźniacze sytuowane bezpośrednio przy granicy działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkaniowo-usługowego na działce budowlanej; funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $80,0 \text{ m}^2$,
 - b) kondygnacji podziemnych;
- 3) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 i ust. 9 pkt 1;
- 4) dopuszcza się:
 - a) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych wysunięcie przed linię zabudowy:
 - schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów,
 - elementów budynku, które usytuowane są przed nią w odległości nie większej niż 1,5 m i na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach,
 - b) lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w głębi działki;
- 5) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 6) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowo-usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie więcej niż 5,5 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu, oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - b) garażowo-gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna, i nie

więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż 5,0 m do kalenicy;

- 7) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z wyłączeniem pkt 7;
- 9) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 40% działki budowlanej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 35% działki budowlanej,
 - c) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się:
 - dla terenu 1MN/U, 4MN/U i 7MN/U powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 750,0 m²,
 - wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 5 pkt 6 i ust. 6 pkt 3 lit. a,
 - d) na terenach 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U powierzchnie, o których mowa w lit a, b i c, dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z przyległym obszarem położonym w terenie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonym symbolem 8ZP_{TZ} i 9ZP_{TZ},
 - e) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) szerokość drogi wewnętrznej nie mniejszą niż 6,0 m, przy czym na nieprzelotowym zakończeniu drogi należy zlokalizować plac do zawracania pojazdów.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) na terenie 1MN/U zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDZ, 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 budynków;
- 4) na terenach 1MN/U, 7MN/U i 8MN/U zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych 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, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla działek przylegających do dróg publicznych różnych klas obsługę komunikacyjną z dróg klasy L - lokalnej lub D - dojazdowej;
- 2) lokalizację zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 3) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) 2 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c) i d),
 - c) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni sprzedaży w usługach handlu,
 - d) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków oraz powierzchni terenu zajętej pod usługi generujące ruch samochodowy, w tym warsztaty samochodowe, komisy, myjnie pojazdów,
- 4) 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 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handel, administracja, gastronomia, drobne rzemiosło, usługi inne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną oraz wyłącznie na terenach 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U wbudowane mieszkanie, w tym mieszkanie służbowe;

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami w ust. 6;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) składów i magazynów oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich, z wyłączeniem terenu 1U.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) o nieznacznym oddziaływaniu,
 - b) stacji bazowych telefonii komórkowej, innych niż wymienione w lit. a), wyłącznie na budynkach;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej w formie pasa o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m na terenach:
 - a) 4U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 8MN,
 - b) 2U, 5U, 6U, 7U i 8U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem KD-Z, z wyłączeniem dojazdów i dojazdów do budynków oraz stanowisk postojowych,
 - c) 3U i 4U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 2KD-L, z wyłączeniem dojazdów i dojazdów do budynków oraz stanowisk postojowych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) docelowo odprowadzenie ścieków bytowe i komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem w §17 ust. 3 pkt 3 i 5;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;

- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z, Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zapewnienie dostępu do cieków, 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 prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ na działce budowlanej wzdłuż ogrodzenia i na elewacjach budynków;
- 4) jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż $5,0 \text{ m}^2$ lub urządzenia reklamowego montowanego na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni każdej elewacji na działce budowlanej.

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

- 1) lokalizację:
 - a) zabudowy wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) z wyłączeniem terenu 1U, wbudowanego mieszkania, stanowiącego nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5 oraz ust. 9 pkt 1,
- 4) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów,
 - b) elementów budynku, które usytuowane są przed nią w odległości nie większej niż 1,5 m i na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach,
- 5) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dopuszczenie lokalizacji

przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu;

- 6) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym albo dachy płaskie;
- 7) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przed głównym wejściem do budynku;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż:
 - 12,0 m - dla dachów stromych,
 - 10,0 m - dla dachów płaskich,
 - b) rozbudowywanych budynków mieszkalnych
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych i dla:
 - dachu stromego nie więcej niż: 5,5 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu, oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - dachu płaskiego - nie więcej niż 8,0 m,
 - c) rozbudowywanych budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, i nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych do 20 m;
- 9) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b i c dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych o nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków gospodarczo-garażowych do nie więcej niż 80 m² powierzchni zabudowy łącznej wszystkich budynków gospodarczo-garażowych;
- 10) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 40% działki budowlanej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 15 % działki budowlanej,
 - c) z zastrzeżeniem lit d i e powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 5000,0 m² na terenie 6U,
 - 2000,0 m² na terenie 1U,

- 1000,0 m² na terenach, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U i 8U, przy czym dla terenu 2U dopuszcza się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900,0 m²,
- d) na terenach 1U i 6U powierzchnie, o których mowa w lit. a, b i c, dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z obszarem położonym w terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, odpowiednio oznaczonych symbolami 1ZP_{TZ}, 2ZP_{TZ} i 9ZP_{TZ},
- e) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 5 pkt 6 i ust. 6 pkt 3 lit. a,
- 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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) na terenach 1U, 2U, 5U, 6U, 7U i 8U zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KD-Z, 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 terenach 1U i 2U zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych, zgodnie z §17 ust. 5 pkt 4;
- 5) zastosowanie zabezpieczeń ograniczających hałas do dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi i polską normą, w tym stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
- 6) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenie 1U należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego

toru kolejowego (poza planem), zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) lokalizację zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 3) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych, 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. c) i d),
 - c) dla obiektów handlowych 4,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków oraz powierzchni terenu zajętej pod usługi generujące ruch samochodowy, w tym warsztaty samochodowe, komisy, myjnie pojazdów,
 - e) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według pkt 3;
- 5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §17.

11. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów na terenie 6U dz. nr 4 w okresie 20 lat od daty wejścia w życie niniejszego planu dopuszcza się zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako gospodarstwo ogrodnicze, w tym:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy rolnoogrodniczej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków gospodarczych, szklarni;
- 3) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2:
 - a) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m,
 - c) dachy strome lub płaskie,

- d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie większą niż 45%,
- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US i 2US, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny sportu i rekreacji, w tym: budynki i budowle sportowe i rekreacyjne, place zabaw, boiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, usługi towarzyszące, w szczególności usługi kultury, handel i gastronomia.

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

- 1) na terenie 2US zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnym znaczeniu;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) o nieznacznym oddziaływaniu,
 - b) stacji bazowych telefonii komórkowej, innych niż wymienione w lit. a), wyłącznie na budynkach;
- 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 bytowe i komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem w §17 ust. 3 pkt 3 i 5;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz, zgodnie z

przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) alejek parkowych,
 - c) tablic informacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji szyldów oraz urządzeń reklamowych.

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

- 1) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu;
- 3) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 4) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przed głównym wejściem do budynku;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 20 m;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % działki budowlanej;
 - b) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 25% działki budowlanej;
 - c) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 5 pkt 6 i ust. 6 pkt 3 lit. a;
 - d) powierzchnie, o których mowa w pkt 6 lit a, b i c dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z przyległym obszarem położonym w terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolami 5ZP_{TZ} i 7ZP_{TZ}.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 3) zastosowanie zabezpieczeń ograniczających hałas do dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi i polską normą, w tym stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych, w tym lokalizację zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §17.

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

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzoną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną oraz na terenie 1ZP parkingi.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych;
- 2) na terenie 1ZP dopuszczenie lokalizacji akcentu przestrzennego jako obiektu małej architektury, takiego jak fontanna lub pomnika;
- 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, szyldów;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50%;
- 3) parkingi nie mogą zajmować więcej niż 45% powierzchni terenu 1ZP;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 5 pkt 6 i ust. 6 pkt 3 lit. a.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) na terenie 1ZP zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego (poza planem), zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym lokalizację zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z wyłączeniem terenu 1ZP 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.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP_{TZ}, 2ZP_{TZ}, 3ZP_{TZ}, 4ZP_{TZ}, 5ZP_{TZ}, 6ZP_{TZ}, 7ZP_{TZ}, 8ZP_{TZ} i 9ZP_{TZ}, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie w powiązaniu z sąsiednimi terenami zabudowy, przy czym:
 - a) tereny 1ZP_{TZ}, 2ZP_{TZ}, 7ZP_{TZ}, 8ZP_{TZ} i 9ZP_{TZ} jako zieleń izolacyjną,
 - b) tereny 3ZP_{TZ}, 4ZP_{TZ}, 5ZP_{TZ} i 6ZP_{TZ} jako zieleń przydomową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych;
- 2) 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 3) zachowanie istniejących stawów, wraz z ich połączeniami i siecią melioracyjną, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy; zakaz zmniejszania objętości zbiorników;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, w tym w formie nasypu wzdłuż

północnej linii rozgraniczającej terenów

1ZP_{TZ} i 2ZP_{TZ} oraz wschodniej linii rozgraniczającej terenów 7ZP_{TZ}, 8ZP_{TZ} i 9ZP_{TZ}, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) 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 prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

1) na terenach 3ZP_{TZ}, 4ZP_{TZ}, 5ZP_{TZ}, 6ZP_{TZ}, 8ZP_{TZ} i 9ZP_{TZ} dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

2) zakaz lokalizacji tablic informacyjnych, szyldów, urządzeń reklamowych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 80 %.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego (poza planem), zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zachowanie istniejącej i dopuszczenie planowanej infrastruktury technicznej;

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

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

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

1WS, 2WS, 3WS i 4WS, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe - rowy otwarte;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia wodne, infrastrukturę techniczną, przepusty, kładki, mostki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie cieków jako rowów otwartych o naturalnie ukształtowanej linii brzegowej;
- 2) 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 prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się 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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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) zachowanie istniejącej i dopuszczenie planowanej infrastruktury

technicznej;

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

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

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D i 10KD-D, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie nasadzenia drzew na terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przy lokalizacji drzew należy stosować odległości i strefy widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice klasy Z - zbiorczej, w tym poprzez odcinki dróg położone w granicach terenów zamkniętych;
- 4) zachowanie ciągłości komunikacyjnej chodników i ścieżek rowerowych.

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 Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bez naruszania interesów osób trzecich, zgodnie z § 17 ust. 4.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.

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

- 1) stosowanie parametrów jezdni chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na terenie KD-Z:
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) lokalizację chodników i dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej, przy czym dopuszcza się ścieżki rowerowe z których mogą korzystać piesi; na odcinku KD-Z, przyległym do torów kolejowych relacji Poznań Gniezno, dopuszcza się jednostronny chodnik,
 - c) zakaz wyznaczania stanowisk postojowych;
- 3) na terenach od 1KD-L i 2KD-L:
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni nie mniejszej niż 6,0 m,
 - b) lokalizację chodników, przy czym dopuszcza się chodniki jednostronne i lokalizację ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) na odcinku drogi 2KD-L, położonym między drogami 1KD-L i 7KD-D, usytuowanie obiektów budowlanych wymienionych w pkt 3 lit. a), b) i c) w nawiązaniu do zagospodarowania terenu zamkniętego;
- 4) na terenach od 1KD-D do 10KD-D:
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) usytuowanie co najmniej jednostronnych chodników, z zastrzeżeniem lit a,
 - c) dopuszczenie usytuowania ścieżek rowerowych i chodników;
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) zakończenie dróg oznaczonych symbolami: 7KD-D, 9KD-D i 10KD-D placem do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu ulicy;
- 5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2-4 elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami

odrębnymi;

- 6) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających:
 - a) KD-Z - od 10,0 do 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 1KD-L - od 10,0 do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 2KD-L - od 4,0 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 1KD-D - od 10,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 8KD-D i 10KD-D - 10,0 m, z poszerzeniem na drodze 10KD-D do 22,9 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 7KD-D - 8,0 z poszerzeniem do 13,5 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 9KD-D - 5,7 m, z poszerzeniem do 16,2 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2x8 m, stanowiących poszerzenie chodników lub stanowisk postojowych, za zgodą zarządcy drogi;
- 8) dopuszczenie etapowej realizacji elementów wyposażenia ulic.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego (poza planem), zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
 - a) KD-Z - ulica klasy Z- zbiorczej,
 - b) KD-L - ulica klasy L - lokalnej,
 - c) KD-D - ulica klasy D- dojazdowej,
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;

- 3) na terenach KD-Z, 1KD-L i 2KD-L dopuszczenie wyznaczenia tras komunikacji autobusowej wraz z lokalizacją zatok autobusowych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDx, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe -publiczny ciąg pieszy;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości komunikacyjnej chodników i ścieżek rowerowych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bez naruszania interesów osób trzecich, zgodnie z § 17 ust. 4.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.

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

- 1) lokalizację ciągu pieszego lub pieszorowerowego;
- 2) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 6,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2x8 m, stanowiących

poszerzenie chodników, za zgodą właściciela terenu.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe -droga wewnętrzna;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.

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) zakończenie drogi 1KDW placem do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu ulicy.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej - stacja transformatorowa.

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:

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

2) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów;

2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

1) lokalizację wolno stojącej małogabarytowych stacji transformatorowej;

2) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m,

3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 10 % działki budowlanej;

4) w przypadku odstąpienia przez gestora sieci od realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się przyłączenie terenu E do terenu 1MN/U.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 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 terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej - przepompownie ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych, 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 prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na badania archeologiczne, uzyskanym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

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

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 10 % działki budowlanej.

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 nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 przylegających dróg publicznych;
- 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 zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) roboty budowlane związane przepompowniami ścieków na terenach 1K i 2K;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do planowanej sieci kanalizacji;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wywóz ścieków ze zbiorników bezodpływowych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem

do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) roboty budowlane związane ze stacją transformatorową na terenie E;
- 2) zachowanie istniejących sieci elektroenergetycznych, w tym w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych SN oraz nastupowej stacji transformatorowej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 3) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 4) dla linii napowietrznych zachowanie pasów wolnych od zabudowy, mierzonych od osi linii w obu kierunkach (w poziomie) dla linii SN - 15 kV po 7,5 m, a dla linii nn - 0,4 kV po 3,5 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
- 5) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone w planie na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 25 m², przy czym dla stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy.

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) dla lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) dopuszczenie wydzielienia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 25 m²,
 - b) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, w tym łącznej wysokości budynku i zlokalizowanej na nim stacji bazowej, do 20,0 m n.p.t..

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

- 1) dla terenów komunalnych, terenów elektroenergetyki i terenów dróg publicznych - 0,1%
- 2) dla pozostałych terenów - 15%

§ 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 OSIEDLA DĄBKI W GNIEŹNIE

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ OSIEDLA DĄBKI W GNIEŹNIE

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

Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 1 do 29 października 2010 roku:

1. Uwagi wniesione przez Enea Operator Treść uwag:

- 1) Dla istniejących linii napowietrznych SN 15kV wyznaczyć strefy ochronne, gdyż linie muszą pozostać w wykonaniu napowietrznym
- 2) Dla istniejącej stacji transformatorowej przy ul. Skrajnej należy wyznaczyć teren typu E.

Rozstrzygnięcie: uwaga nr 1 częściowo nieuwzględniona, uwaga nr 2 nieuwzględniona Uzasadnienie:

Ad. 1) Uwaga częściowo nieuwzględniona. W planie zakłada się zachowanie napowietrznych linii ee z wyznaczeniem pasa wolnego od zabudowy.

Jednakże dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę oraz możliwość skablowania.

Ad. 2) Uwaga nieuwzględniona. Istniejąca stacja jest stacją następową, która nie wymaga wyznaczenia w planie terenu. Ustalenia planu dopuszczają lokalizację stacji małogabarytowych na terenach innych niż oznaczone symbolem E, na wydzielonych działkach, a więc w oparciu o plan można zrealizować takie zamierzenie. Na rysunku wprowadzono dodatkowe oznaczenie graficzne dla stacji w celu uzupełnienia informacji w planie.

2. Uwagi wniesione przez Romualda Majewskiego Treść uwag:

- 1) Prośba o umożliwienie prowadzenia w dalszym ciągu gospodarstwa rolnoogrodniczego oraz w przyszłości rozbudowy w tym kierunku.
- 2) Wniosek o przesunięcie drogi wydzielonej częściowo na moim gruncie oraz o umożliwienie rozbudowy i wymiany szklarni z wykorzystaniem starych fundamentów.
- 3) Wniosek o podniesienie procentu zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwagi częściowo nie uwzględnione Uzasadnienie:

Ad. 1) Przewiduje się zmianę planu i dopuszczenie lokalizacji budynków rolnoogrodniczych na terenie w okresie 20 lat od daty wejścia planu w życie.

Ad. 2) Nie przewiduje zmiany lokalizacji drogi 1KDL. Uwzględniono zmianę lokalizacji drogi 10KDD poza dz. nr 1.

Ad. 3) Przewiduje się zwiększenie % zabudowy dla umożliwienia lokalizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1.

3. Uwagi wniesione przez Danutę Nowak Treść uwag:

- 1) Wniosek o zapis w planie skablowania doziemnego napowietrznej linii energetycznej lub przeniesienie na drogę 8KDD, 5KDD.
- 2) Prośba o zmniejszenie szerokości drogi 1KDD z 12m na 10 m, od strony ulicy Mnichowskiej w pasie równoległym.
- 3) Prośba o zapis w planie dot. możliwości podziału działek na mniejsze i łączenia działek.

Rozstrzygnięcie: uwagi nr 1 i 3 częściowo nieuwzględnione, uwaga nr 2 nieuwzględniona Uzasadnienie:

Ad. 1) W planie zakłada się zachowanie napowietrznych linii ee oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę oraz możliwość skablowania. Skorygowano również przebieg drogi 8KDD i 5KDD.

Ad. 2) Plan zakłada lokalizację funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenie 8MN/U, stąd dla właściwej obsługi terenów zachowanie zakładanej szerokości 12 m jest uzasadnione.

Ad. 3) Plan określa min. powierzchnię i szerokość samodzielnej działki budowlanej. Tryb podziałów, scalania i łączenia

nieruchomości regulują przepisy odrębne. Zmniejsza się min. powierzchnię działek budowlanych na terenach MN do 750m²

4. Uwagi wniesione przez Wojciecha Basińskiego Treść uwag:

- 1) Wniosek o przedłużenie czasu potrzebnego do zapoznania się ze sprawą projektu dla działki nr 9 przy ul. Mnichowskiej 21.
- 2) Zastrzeżenia budzi ilość dróg wewnętrznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione Uzasadnienie:

Ad.1) Termin podany w ogłoszeniu i obwieszczeniu został wyznaczony zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie przewiduje się jego wydłużenia.

Ad. 2) Plan zakłada jedną drogę wewnętrzną. Układ dróg publicznych pozostawia się bez zmian z drobnymi modyfikacjami wynikającymi z uwzględnionych uwag do planu.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 22 listopada do 13 grudnia 2010 roku:

1. Uwaga wniesiona przez Kamilę i Sławomira Strzelińskich Treść uwagi: Wniosek o zlikwidowanie trafostacji oznaczonej 2E oraz przesunięcie o przynajmniej 10 metrów drogi 11KDD w kierunku ulicy Mnichowskiej aby umożliwić zabudowę działki zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy. Prośba o uwzględnienie możliwości rozbudowy istniejącego stawu naturalnego.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona Uzasadnienie: Przewiduje się rezygnację ze stacji trafo - 2E oraz zmianę układu dróg w sąsiedztwie działki nr 5/2, w tym rezygnację z drogi publicznej i lokalizację drogi wewnętrznej o zmniejszonych parametrach bez powiązania z drogą 10KDD. W związku ze zmianą parametrów drogi - zmniejszeniem szerokości - nie ma możliwości zachowania w planie jej publicznego charakteru i w tym zakresie uwaga nie jest uwzględniona.

2. Uwaga wniesiona przez Małgorzatę Kaźmierczak Treść uwagi: Nie jestem zainteresowana wytyczeniem drogi 11KDD ponieważ będzie znajdować się pod oknem naszego budynku.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona Uzasadnienie: Przewiduje się zmianę układu dróg w sąsiedztwie działki nr 5/7 w tym rezygnację z drogi publicznej i lokalizację drogi wewnętrznej o zmniejszonych parametrach.

3. Uwaga wniesiona przez Bartosza Inerowicza Treść uwagi: Nie wyrażam zgody na wytyczenie pasa drogi 3KDx oraz poszerzenie pasa drogi nr 11KDD.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona Uzasadnienie: Przewiduje się rezygnację z ciągu pieszego 3KDx oraz zmianę układu dróg w sąsiedztwie działki nr 5/2, w tym rezygnację z drogi publicznej i lokalizację drogi wewnętrznej o zmniejszonych parametrach bez powiązania z drogą 10KDD.

4. Uwagi wniesione przez Teresę i Włodzimierza Rożaków, Alinę Jakubowską, Irmę, Pawła i Bartosza Inerowicz, Kamilę i Sławomira Strzelińskich Treść uwagi:

Prośba o usunięcie z planu dróg oznaczonych symbolami 11KDD i 3KDx oraz terenu trafostacji 2E.

Przebieg planowanej drogi:

- uszczupli powierzchnie naszych działek i obniży ich wartość,
- lokalizacja pod oknami drogi pogorszy jakość codziennego funkcjonowania mieszkańców działek 4 i 5/7,
- odbiera możliwość wjazdu na posesję nr 4 i prowadzenia działalności gospodarczej,
- wystąpi konieczność usunięcia kilkumetrowej skarpy na dz. 5/5 i 5/6, obsadzonej roślinami, w tym kilkunasto-metrowymi sosnami,
- budowa drogi oznacza konieczność usunięcia szklarni na dz. nr 4 i zmiany profilu działalności,
- zmienia się linia zabudowy dz. nr 5/2 co uniemożliwia posadowienie budynku mieszkalnego wraz z garażem; zgodnie z projektem budynek musiałby stanąć na gruntach silnie podmokłych, bezpośrednio przy stawie,
- przebieg drogi 11KDD w poprzek działki nr 4 dzieli ją na dwie części i uniemożliwia swobodne poruszanie się po posesji,
- w miejscu przebiegu drogi 11KDD znajduje się wyznaczona droga wewnętrzna która w pełni zaspokaja potrzeby właścicieli, poszerzenie drogi jest zbyteczne i niekorzystne dla nas,
- droga 3KDx przebiegać ma na granicy działek 5/5 i 5/6, które znajdują się w posiadaniu jednego właściciela, użytkującego je jako jedną posesję; budowa drogi oznaczałaby konieczność usunięcia części podcienia będącego integralną częścią budynku mieszkalnego; droga spowoduje obniżenie możliwości swobodnego funkcjonowania mieszkańców budynku z uwagi na przebieg drogi bezpośrednio pod przeszkloną ścianą domu,
- lokalizacja trafostacji negatywnie wpłynie na nasze samopoczucie i obniży wartość naszej działki,
- projektowana stacja nie jest potrzebna okolicznym mieszkańcom.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona Uzasadnienie: Przewiduje się rezygnację ze stacji trafo - 2E i ciągu pieszego 3KDx

oraz zmianę układu dróg w sąsiedztwie działek nr 4, 5/2, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, w tym rezygnację z drogi publicznej i lokalizację drogi wewnętrznej o zmniejszonych parametrach.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ OS. DALKI 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 2003r. 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 przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 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, telekomunikacyjnej 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. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 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. 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.