

Wielk.2012.374

**UCHWAŁA Nr XV/155/2011
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 23 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej
osiedla Wełnica przy ul. Orcholskiej w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 16 stycznia 2012 r.)

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

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 35 ha, położony na os. Wełnica przy ul. Orcholskiej w Gnieźnie.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na osiedlu Wełnica przy ul. Orcholskiej w Gnieźnie, opracowany w skali 1:1000 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) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu;
- 10) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 11) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 12) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć 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;
- 13) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych - należy przez to rozumieć urządzenia plenerowe do uprawiania sportu, przy czym mogą to być urządzenia wolno stojące lub stanowiące wyposażenie boisk;
- 14) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia-objekty (instalacje), które są niezbędne do właściwego zagospodarowania działki takie jak studnie, szamba itp.;
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 16) terenie zabudowy zwartej - w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to zabudowa szeregową lub atrialną, a w odniesieniu do zabudowy usługowej jest to zabudowa utworzona z budynków o podobnej architekturze, tworzących jeden zespół lub kompleks;
- 17) zieleni otwartej - należy przez to rozumieć zieleni nieurządzoną, w tym niekultywowane drzewa, krzewy, rośliny okrywowe, trawy i zioła;
- 18) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartych nasadzeń drzew i krzewów o charakterze izolacyjnym;

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie:

1. Następujące obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) przeznaczenie terenu - oznaczone barwą i symbolem literowym;
 - 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku planu.
2. Następujące informacyjne ustalenia planu:
 - 1) proponowana lokalizacja budynków z układem kalenic dachowych;

- 2) proponowane linie podziału na działki;
- 3) proponowane powierzchnie utwardzone jako jezdnie dróg publicznych.

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-7 MN, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną oraz budynki gospodarczo-garażowe.

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

- 1) ogrodzenia ażurowe wzbogacone zielenią.

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 z zachowaniem minimalnej szerokości pasa nasadzeń 5m, na terenach położonych w odległości mniejszej niż 100m od drogi krajowej nr15 oraz w odległości mniejszej niż 210m od drogi krajowej nr 5; na pozostałych terenach położonych w odległości większej niż 100m od drogi krajowej nr15 oraz w odległości większej niż 210m od drogi krajowej nr 5 lokalizację zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń rzędu drzew, wg oznaczeń na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych, zgodnie z ust. 11, pkt 5 i 6;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ust. 11, pkt 8;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z "Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna";
- 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 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. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) tablic informacyjnych,

b) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ 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) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) konieczność zastosowania skutecznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wg przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

4) ustalenia dla zabudowy wolnostojącej:

a) lokalizację budynków wolnostojących na działkach z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) garaże jako wbudowane w budynki mieszkalne, przybudowane do budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit c,

c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni nie większej niż $50,0 \text{ m}^2$, zlokalizowanych w głębi działki budowlanej, z dopuszczeniem ich lokalizacji od strony frontowej z zachowaniem linii zabudowy jak dla budynków mieszkalnych,

d) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, przy czym dla przybudowanych garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących dopuszcza się dachy płaskie,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji

nadziemnych, przy czym nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu i 12 m do kalenicy,

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

f) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m²,

g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów:

– 1MN - 600 m²,

– 2MN - 600 m²,

– 3MN - 1000 m²,

– 4MN - 1000 m²,

– 5MN - 1000 m²,

– 6MN - 900 m²,

– 7MN - zachowanie istniejącego podziału geodezyjnego;

6) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:

a) zgodność z funkcją określoną w planie z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m² (z wyjątkiem dla terenów 1MN, 2MN i 6MN) oraz minimalnej szerokości frontu działki 20 m,

b) uwzględnienie istniejącego uzbrojenia wod. - kan.,

c) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek,

d) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;

7) dopuszcza się możliwość scaleń wydzielonych działek.

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 podejmuje się ustaleń.

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) zapewnienie właściwych warunków akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ust. 6, pkt 2.

10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1- 7 MN ustala się:

- 1) dla terenu 1-3MN dopuszcza się przebudowę istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy wyłącznie na terenach wyznaczonych na rysunku planu pod zabudowę;
- 2) dla terenu 5MN:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy wyłącznie na terenach wyznaczonych na rysunku planu pod zabudowę,
 - b) nie dopuszcza się przebudowy istniejących budynków poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dla terenu 7MN:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy wyłącznie na terenach wyznaczonych na rysunku planu pod zabudowę,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej linii energetycznej o wyznaczonym obszarze oddziaływania - pas terenu szerokości 7,5m w obie strony od osi linii energetycznej oznaczony na rysunku planu; zagospodarowanie terenów w obszarze oddziaływania linii energetycznej powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się skablowanie ww. istniejącej linii energetycznej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN z drogi 3KDD, 4KDD, 1KDZ, 2KDZ,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN z drogi 4KDD, 5KDD, 1KDL oraz z ulicy Orcholskiej (poza planem),
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN z drogi 6KDD, 1KDL oraz z ulicy Orcholskiej (poza planem),
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN z drogi 6KDD, 7KDD, 1KDL,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN z drogi 7KDD, 1KDL,

- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN z drogi 3KDD, 4KDD, 8KDD, 1KDL oraz 5KDX,
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN z drogi 9KDD, z drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej nr 15;
- 2) parkowanie w obszarze działki terenu oznaczonego na rysunku planu MN w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie;
- 3) dla działek położonych przy skrzyżowaniu zjazd lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
- 6) wywóz ścieków ze szczelnych zbiorników bezodpływowych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych kotłowni z zaleceniem stosowania paliwa płynnego lub gazu przewodowego z zastrzeżeniem ust 3, pkt 3;
- 11) zaopatrzenie w gaz z istniejącej miejskiej sieci gazowej, z linii gazu średnioprężnego w ul. Orcholskiej i ul. Wełnickiej oraz z przyłączy do nich dołączonych; realizacja na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §12.

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

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-7 MN/U, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową usług nieuciążliwych, (w tym: usług handlu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomii, usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej, usług kultury, usług oświaty, usług finansowych, usług bytowych, tereny usług poligrafii, tereny usług rzemieślniczych- szewskich,

krawieckich, elektrotechnicznych);

- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną oraz budynki gospodarczo-garażowe;
- 3) zakaz lokalizacji składów materiałów sypkich oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz usług, które są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ogrodzenia ażurowe wzbogacone zielenią.

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 z zachowaniem minimalnej szerokości pasa nasadzeń 5m, na terenach położonych w odległości mniejszej niż 100m od drogi krajowej nr 15 oraz w odległości mniejszej niż 210m od drogi krajowej nr 5; na pozostałych terenach położonych w odległości większej niż 100m od drogi krajowej nr 15 oraz w odległości większej niż 210m od drogi krajowej nr 5 lokalizację zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń rzędu drzew, wg oznaczeń na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych, zgodnie z ust. 10, pkt 5 i 6;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ust. 10, pkt 8;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z "Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna";
- 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 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. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa

kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) tablic informacyjnych,

b) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ 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 ustala się:

1) z zastrzeżeniem ust.1, pkt 1 lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej;

2) konieczność zastosowania skutecznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wg przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

4) sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

5) ustalenia dla zabudowy wolnostojącej:

a) lokalizację budynków wolnostojących na działkach z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) garaże jako wbudowane w budynki mieszkalne, przybudowane do budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit c,

c) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni nie większej niż $50,0 \text{ m}^2$, zlokalizowanych w głębi działki z dopuszczeniem ich lokalizacji od strony frontowej z zachowaniem linii zabudowy jak dla budynków mieszkalnych lub usługowych,

d) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, przy czym dla garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących dopuszcza się dachy płaskie,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych - do trzech

kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu, i do 12 m do kalenicy,

- dla wolno stojących budynków gospodarczo - garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,

f) łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m² na jednej wydzielonej działce,

g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki;

6) parametry działek:

a) minimalna powierzchnia działki dla terenów:

- 1MN/U - 1000 m²,
- 2MN/U - 1000 m²,
- 3MN/U - 1000 m²,
- 4MN/U - 800 m²,
- 5MN/U - 800 m²,
- 6MN/U - 900 m²,
- 7MN/U - 1000 m²;

7) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:

a) zgodność z funkcją określoną w planie z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m² (z wyjątkiem dla terenów 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U) oraz minimalnej szerokości frontu działki 20 m,

b) uwzględnienie istniejącego uzbrojenia wod. - kan.,

c) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek,

d) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;

8) dopuszcza się możliwość scaleń wydzielonych działek.

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 podejmuje się ustaleń.

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) zapewnienie właściwych warunków akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ust. 6, pkt 2;
- 4) w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U i 7MN/U, ustala się zachowanie istniejącej linii energetycznej o wyznaczonym obszarze oddziaływania - pas terenu szerokości 7,5m w obie strony od osi linii energetycznej; zagospodarowanie terenów w obszarze oddziaływania linii energetycznej powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków usługowych z możliwością ich rozbudowy wyłącznie na terenach wyznaczonych na rysunku planu pod zabudowę; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie budynków mieszkalnych;
- 6) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 7MN/U pozostawienie istniejących budynków mieszkalnych, a w nowoprojektowanych budynkach usługowych dopuszcza się mieszkania służbowe.

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

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U z drogi 1KDD,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U z drogi 1KDD, 2KDD, 4KDX, 1KDZ,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U z drogi 2KDD, 2KDZ, z drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej nr 15,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN/U z drogi 3KDD, 8KDD, 2KDL, 2KDZ oraz 5KDX,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U z drogi 8KDD, 1KDL, 2KDL,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN/U z drogi 1KDL, 2KDL,
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN/U z drogi 9KDD oraz z drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej nr 15;
- 2) parkowanie w obszarze działki terenu oznaczonego na rysunku planu MN/U w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe dla

samochodów osobowych na 1 mieszkanie oraz 2 stanowiska na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, a także co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każdej działce;

- 3) dla działek położonych przy skrzyżowaniu zjazd lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
- 6) wywóz ścieków ze szczelnych zbiorników bezodpływowych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych kotłowni z zaleceniem stosowania paliwa płynnego lub gazu przewodowego z zastrzeżeniem ust 3, pkt 3;
- 11) zaopatrzenie w gaz z istniejącej miejskiej sieci gazowej, z linii gazu średnioprężnego w ul. Orcholskiej i ul. Wełnickiej oraz z przyłączy do nich dołączonych; realizacja na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §12.

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

§ 6. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/US, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej usług nieuciążliwych oraz usług sportu i rekreacji w tym lokalizacja jednego hotelu przeznaczonego maksymalnie dla 100 osób w odniesieniu do całego terenu 1U/US;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: punkty widokowe, ścieżki pieszo-rowerowe, przejścia dla pieszych, ścieżki dydaktyczne, elementy małej architektury i ekspozycji wystaw plenerowych.

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

- 1) ogrodzenia ażurowe wzbogacone zielenią, z dopuszczeniem

ogrodzeń pełnych wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu.

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 drogi krajowej nr 15 oraz od strony zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem minimalnej szerokości pasa nasadzeń 5m, wg oznaczeń na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych, zgodnie z ust. 10, pkt 5 i 6;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ust. 10, pkt 8;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z "Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna";
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala 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. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) 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 ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem ust 1, pkt 1 lokalizację budynków usługowych w

zabudowie wolnostojącej;

- 2) konieczność zastosowania skutecznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wg przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 4) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) ustalenia dla zabudowy zwartej:
 - a) realizację budynków w zabudowie zwartej według wspólnego projektu architektoniczno-budowlanego z zachowaniem jednakowej wysokości, identycznego kąta nachylenia połaci dachowej oraz ujednoliconej kolorystyki dachów i elewacji,
 - b) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, przy czym dla garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - d) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu, i do 12 m do kalenicy, z zastrzeżeniem pkt 6, lit b,
 - e) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 2000 m² na jednej wydzielonej działce,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 35 % powierzchni działki;
- 6) ustalenia dla zabudowy wolnostojącej:
 - a) lokalizację budynków wolnostojących wg wspólnego projektu architektoniczno-budowlanego i podziału na działki na cały teren oznaczony symbolem 1U/US, garaże jako wbudowane w budynki, przybudowane do budynków, z zastrzeżeniem lit c,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni nie większej niż 50,0 m²,
 - c) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla wszystkich budynków,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu, i do 12 m do kalenicy,
 - dla wolno stojących 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,

e) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 2000 m² na jednej wydzielonej działce,

f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki;

7) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:

a) zgodność z funkcją określoną w planie z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20 m,

b) uwzględnienie istniejącego uzbrojenia wod. - kan.,

c) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek,

d) zapewnienie dostępności do przylegającej drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek.

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 podejmuje się ustaleń.

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) zapewnienie właściwych warunków akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ust. 6, pkt 2.

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

1) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDX, z drogi 2KDL, z drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej nr 15;

2) parkowanie w obszarze działki terenu oznaczonego na rysunku planu 1U/US w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 100m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej dwa miejsca postojowe dla pojazdów osób

- niepełnosprawnych na każde 30 miejsc postojowych;
- 3) dla działek położonych przy skrzyżowaniu zjazd lokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
 - 6) wywóz ścieków ze szczelnych zbiorników bezodpływowych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
 - 7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 10) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych kotłowni z zaleceniem stosowania paliwa płynnego lub gazu przewodowego z zastrzeżeniem ust 3, pkt 3;
 - 11) zaopatrzenie w gaz z istniejącej miejskiej sieci gazowej, z linii gazu średnioprężnego w ul. Orcholskiej i ul. Wełnickiej oraz z przyłączy do nich dołączonych; realizacja na podstawie przepisów odrębnych;
 - 12) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §12.

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

§ 7. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1- 3US, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rekreacji i sportu bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem ust 6, pkt 1, o funkcjach rekreacyjno - sportowych, wypoczynkowych
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: punkty widokowe, ścieżki pieszo-rowerowe, przejścia i kładki dla pieszych, teren do gry w mini golfa, ścieżki dydaktyczne, "oczka wodne", elementy małej architektury i ekspozycji wystaw plenerowych, tereny zieleni otwartej oraz łącznik ekologiczny, lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

- 1) zakaz budowy wszelkich ogrodzeń.

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 na terenie 1US i 2US, wzdłuż drogi zbiorczej oraz drogi krajowej z zachowaniem minimalnej szerokości pasa nasadzeń 5m, lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie 3US wzdłuż drogi lokalnej w postaci nasadzeń rzędu drzew, wg oznaczeń na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej oraz ciepła ziemi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z "Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna";
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem terenu oznaczonego 3US w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy z dopuszczeniem budowy jednego budynku (jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy), o powierzchni zabudowy max. 150m², o funkcji usługowej jako zespół szatniowo-sanitarny dla terenów oznaczonych w planie symbolem US;

- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu do 10% powierzchni wydzielonej działki;
- 3) każdy teren oznaczony na rysunku planu 1-3US należy traktować jako jedną działkę inwestycyjną bez możliwości podziału;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych wg przepisów odrębnych lub zastosowania innych skutecznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść i dojazdów;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 90 % powierzchni działki.

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 podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budowli.

10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się zachowanie istniejącej linii energetycznej o wyznaczonym obszarze oddziaływania - pas terenu szerokości 7,5m w obie strony od osi linii energetycznej z dopuszczeniem jej skablowania; zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US z drogi 1KDX,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US z drogi 3KDX,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3US z drogi 2KDL;
- 2) parkowanie w obszarze działki terenu oznaczonego na rysunku planu 1US, 2US lub 3US w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 500m² powierzchni terenu oraz co najmniej 1 miejsce postojowe dla

- pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 10 miejsc postojowych;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
 - 6) wywóz ścieków ze szczelnych zbiorników bezodpływowych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
 - 7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 10) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych kotłowni z zaleceniem stosowania paliwa płynnego lub gazu przewodowego z zastrzeżeniem ust 3. pkt 3;
 - 11) zaopatrzenie w gaz z istniejącej miejskiej sieci gazowej, z linii gazu średnioprężnego w ul. Orcholskiej i ul. Wełnickiej oraz z przyłączy do nich dołączonych; realizacja na podstawie przepisów odrębnych;
 - 12) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §12.

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

§ 8. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1- 4 ZE, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni głównego łącznika ekologicznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: punkty widokowe, ścieżki i drogi pieszo-rowerowe o nawierzchni przepuszczalnej oraz lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykonanie łącznika ekologicznego pod lub nad drogą krajową nr 15 między terenem 3ZE i 4ZE, (dopuszcza się budowę łącznika ekologicznego nad drogą krajową nr 15, o szerokości około 20 m, z dopuszczeniem minimalnej 5m, z podwyższeniem istniejącego wzniesienia z obu stron drogi krajowej, z możliwością wykonania kopca widokowego oraz utworzenia symbolicznej "Bramy

Miasta Gniezna" od strony Torunia), realizacja przedmiotowych zadań zgodnie z przepisami odrębnymi; przed pozwoleniem na budowę należy wystąpić o uzgodnienie do Zarządcy drogi krajowej.

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

1) zakaz budowy wszelkich ogrodzeń.

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 drogi krajowej z zachowaniem minimalnej szerokości pasa nasadzeń 5m, wg oznaczeń na rysunku planu;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;

4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z "Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna";

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz niwelacji i zmiany ukształtowania terenu oraz przemieszczania mas ziemnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

2) zakaz lokalizacji reklam.

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

1) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4 oraz ust.10 pkt 2;

2) dopuszcza się utwardzenie terenu do 2% powierzchni wydzielonej

działki, z pozostawieniem 98% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

- 3) zakaz podziału na działki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych o wysokości wg przepisów odrębnych lub zastosowania innych skutecznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojeżdż i dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem minimalnej szerokości 5 metrów dojeżdżia i dojazdu do jeziora Wełnickiego z drogi lokalnej 2KDL.

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 podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZE i 2ZE, dopuszcza się zachowanie istniejącej linii energetycznej o wyznaczonym obszarze oddziaływania - pas terenu szerokości 7,5m w obie strony od osi linii energetycznej; zagospodarowanie terenów w obszarze oddziaływania powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się skablowanie ww. istniejącej linii energetycznej; zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZE z drogi 2KDZ (ulicy Wełnickiej) oraz z drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej nr 15,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZE z drogi 1KDX i z drogi 2KDX,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZE z drogi 2KDX,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZE z drogi

2KDL i z drogi 3KDX;

- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy przepompowni ścieków;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §12.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - małogabarytowa stacja transformatorowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia, obiekty towarzyszące.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie.

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

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z wyjątkiem tablicy informującej o przedmiotowej stacji transformatorowej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów stacji transformatorowych 2,5 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia działki 25m².

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy Orcholskiej (poza planem) poprzez nowoprojektowany wjazd;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji

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

- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §12.

7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - przepompownia ścieków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty towarzyszące;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablicy informującej o przedmiotowej przepompowni ścieków.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów przepompowni ścieków 1,0 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu przepompowni;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni

działki; maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia działki 25m².

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

- 1) obsługę komunikacyjną z nowej drogi lokalnej 2KDL i wjazdu na teren działki;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §12.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1-5KDX, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wydzielenie pasa drogi rowerowej, lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz miejsc na selektywną zbiórkę odpadów oznaczonych na rysunku planu symbolem S.Z.O.; w przypadku nie realizacji proponowanych miejsc na selektywną zbiórkę odpadów teren przeznaczyć na poszerzenie chodnika;
- 3) budowę 1KDX, z przejściem dla pieszych nad drogą krajową nr 15 o szerokości max.10 m (z dopuszczeniem minimalnej 3m), z podwyższeniem istniejącego wzniesienia z obu stron drogi krajowej oraz z uzupełniającymi funkcjami rekreacyjno-sportowymi,

parkowymi, punktami widokowymi, funkcjami zieleni izolacyjnej i zieleni łącznika ekologicznego; realizację przedmiotowych zadań należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi; przed pozwoleniem na budowę należy wystąpić o uzgodnienie do Zarządcy drogi krajowej;

- 4) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym - należy uzgodnić warunki wg przepisów odrębnych.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-9KDD, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz miejsc na selektywną zbiórkę odpadów oznaczonych na rysunku planu symbolem S.Z.O., w przypadku nie realizacji proponowanych miejsc na selektywną zbiórkę odpadów teren przeznaczyć na poszerzenie chodnika;
- 3) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym - należy uzgodnić warunki wg przepisów odrębnych.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2KDL, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne lokalne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz miejsc na selektywną zbiórkę odpadów oznaczonych na rysunku planu symbolem S.Z.O.; w przypadku nie realizacji proponowanych miejsc na selektywną zbiórkę odpadów teren przeznaczyć na poszerzenie chodnika;
- 3) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym - należy uzgodnić warunki wg przepisów odrębnych.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2KDZ, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne zbiorcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym - należy uzgodnić warunki wg przepisów odrębnych.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, krajowa klasy GP - droga główna ruchu przyspieszonego z drogami serwisowymi;
- 2) realizacja zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego, wiąże się z koniecznością wykonania zabezpieczeń służących ochronie przed

hałasem drogowym; minimalna odległość obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego wynosi 25m;

- 3) dla prowadzenia infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi oznaczonej na rysunku planu KDGP należy rezerwować teren poza pasem jezdni drogi krajowej;
- 4) zaleca się wybudowanie barier i ogrodzeń zabezpieczających;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc na selektywną zbiórkę odpadów oznaczonych na rysunku planu symbolem S.Z.O., pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi krajowej, odrębnym trybem; w przypadku nie realizacji proponowanych miejsc na selektywną zbiórkę odpadów teren przeznaczyć na poszerzenie chodnika.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę dróg o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych dla odprowadzenia wód opadowych.

7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się prowadzenie inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

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

między skrzyżowaniami;
3) tabela:

	Nazwa	Szer. w liniach rozgraniczających	Szer. jezdni	Szer. / lokalizacja chodnika	Dostępność	Inne
1	2	3	4	5	6	7
KDGP	istniejąca droga główna ruchu przyspieszone-go(droga krajowa nr 15) z drogami serwisowymi	zmienna - wg rysunku planu	wg rys. planu	brak	brak(dostępność poza terenem objętym planem)	Dla terenu objętego planem nie ma możliwości bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od strony dróg krajowych (wyklucza się możliwość tworzenia włączeń do drogi krajowej nr 15 i nr 5)
1KDZ	istniejąca droga zbiorcza- ulica Orcholska	zmienna - wg rysunku planu	7m	min. 2m obustronnie	z ograniczeniem do istniejących wjazdów na działki	zakaz nowoprojektowanych zjazdów na działki z dopuszczeniem istniejących wjazdów,
2KDZ	istniejąca droga publiczna zbiorcza- ulica Welnicka	zmienna -wg rysunku planu	7m	min. 2m obustronnie	z ograniczeniem do istniejących wjazdów na działki	zakaz nowoprojektowanych zjazdów na działki z dopuszczeniem istniejących wjazdów
1KDL	lokalna istniejąca	12m	6m	min. 2m obustronnie	bez ograniczeń	dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych; dopuszcza się budowę drogi o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych
2KDL	projektowana droga publiczna lokalna	14m	6m	min. 2m obustronnie	bez ograniczeń	dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych; dopuszcza się budowę drogi o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych
1KDD; 3KDD; 4KDD; 5KDD; 6KDD; 7KDD; 9KDD	projektowane drogi publiczne dojazdowe	10m	5 - 6m	min. 2m obustronnie	bez ograniczeń	dopuszcza się budowę dróg o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych, dopuszczenie lokalizacji miejsc

						postojowych
2KDD	--- ---	10m i 14m	5 - 6m	min. 2m obustronnie	bez ograniczeń	W części północnej na odcinku 56m szerokość pasa drogowego wynosi 10m a w pozostałej części 14m. Dopuszcza się budowę drogi o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych, dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych
8KDD	--- ---	14m	5 - 6m	min. 2m obustronnie	bez ograniczeń	dopuszcza się budowę drogi o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych, dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych
1KDX	projektowane drogi publiczne-ciagi pieszo-jezdne	zmienna wg rys. planu	-	-	bez ograniczeń	dopuszcza się budowę dróg o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych; dopuszcza się wykonanie jednej nawierzchni bez wydzielania jezdni i chodników
2KDX	--- ---	10m				
3KDX	--- ---	14m				
4KDX	--- ---	10m				
5KDX	--- ---	8m	-	-	tylko dla właścicieli działek przylegających do drogi 5KDX (wydzielonych z terenów 4MN/U, 6MN)	dopuszcza się budowę drogi o nawierzchni przepuszczalnej i budowę studni chłonnych; dopuszcza się wykonanie jednej nawierzchni bez wydzielania jezdni i chodników

4) dopuszczenie innych elementów infrastruktury drogowej nie wymienionych w pkt3 (tabela).

§ 12. 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 istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym w pasach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDX i KDGP z zastrzeżeniem §11 ust. 5 pkt 3 oraz na terenach ZE;
- 2) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) lokalizacja przepompowni ścieków sanitarnych na terenie o symbolu K;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, projektowanej w pasach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDX i KDGP z zastrzeżeniem §11 ust. 5 pkt 3 oraz na terenach ZE, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działek;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do istniejących i planowanych kolektorów deszczowych w pasach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDX i KDGP z zastrzeżeniem §11 ust. 5 pkt 3 oraz na terenach ZE, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów otwartych położonych w granicach planu lub do studni chłonnych, 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) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na obszarze objętym planem zastrzeżeniem pkt 2.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) roboty budowlane związane ze stacjami transformatorowymi na terenach oznaczonych symbolem EE;
- 2) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych w pasach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDX i KDGP z zastrzeżeniem §11 ust. 5 pkt 3 oraz na terenach ZE;
- 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 wg ustaleń nn. planu i przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie zachowania stacji transformatorowych słupowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone w § 9;
- 7) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji, powierzchnia działki powinna wynosić minimum 25 m²

6. W zakresie sieci gazowej ustala się: zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci gazowej, z linii gazu średnioprężnego w pasach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDX i KDGP z zastrzeżeniem §11 ust. 5 pkt 3 oraz na terenach ZE; realizacja na podstawie przepisów odrębnych.

7. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych projektowanych w pasach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDX i KDGP z zastrzeżeniem §11 ust 5 pkt 3 oraz na terenach ZE;
- 2) przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe.

§ 13. Ustala się dopuszczenie użytkowania terenów i budynków w sposób dotychczasowy o przeznaczeniu innym niż ustalono w nn. planie do czasu ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującym planem.

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

- 1) 0,1% dla terenów przeznaczonych pod drogi, infrastrukturę techniczną, ZE oraz US;

- 2) 30% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową i usługową, a także zabudowę usługową oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami MN, MN/U i U/US.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 16. 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 WEŁNICA PRZY UL. ORCHOLSKIEJ W GNIEŹNIE

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA

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

§ 1. Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie 01.10-29.10.2010 r.

1. Uwaga wniesiona przez: Rada Osiedla nr XII Samorządu Mieszkańców Róża w Gnieźnie.

Treść wniosku - wnosi się:

- 1) aby możliwy był swobodny dostęp do jeziora Wełnickiego.
- 2) aby w przygotowywanym planie uwzględniono ścieżki spacerowe dookoła jeziora
- 3) aby urząd miasta w przyszłości stał się dzierżawcą jeziora Wełnickiego. Umożliwi to kontrole przepływu wody deszczowej, aby nie zalewała terenów osiedla Róża.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w pkt. 1 i 2, nieuwzględniona w punkcie 3.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga uwzględniona - dostęp do jeziora wynika z przepisów szczegółowych (prawo wodne - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz 2019 z późn. zmian.)
- 2) uwaga uwzględniona- ścieżka wokół jeziora wynika z przepisów szczegółowych (prawo wodne - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zmian. Art. 27. 1. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.); Postulowana szerokość dostępu do jeziora 5m dla możliwości dojazdu pojazdów specjalistycznych i ratunkowych;
- 3) Uwaga nieuwzględniona ponieważ jezioro Wełnickie leży poza granicami miasta.

2. Uwaga wniesiona przez: Krzewiński Tadeusz.

Treść wniosku - wnosi się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 6MN oraz 6MN/U zmniejszenie powierzchni działek budowlanych do 600 m^2 , uzasadniam to tym, że garaże samochodowe buduje się obecnie przy lub w budynkach mieszkalnych więc działka o pow. 1000 m^2 jest bardzo trudna do zagospodarowania oraz kupienia przez przeciętnego zainteresowanego. W przypadku zainteresowania kupnem większej działki istnieje możliwość scalenia dwóch działek 600 metrowych. W związku z powyższym istnieją większe możliwości dla kupującego działkę.
- 2) tereny oznaczone na planie symbolami 1 US; 1KDX; 2ZE; 3ZE; 2KDX o powierzchni 1,27 ha powinny być zagospodarowane w części pod zabudowę usługową gdzie w planie się tego nie przewiduje. Przewiduje się tereny rekreacji bez prawa zabudowy i punkty widokowe, których na tym terenie brak, są one dopiero na 2US; 3US. Uważam, że teren ten jest niewykorzystany i powinna być możliwość częściowej zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo w punkcie 1 i uwaga nieuwzględniona w punkcie 2.

Uzasadnienie:

- 1) uwagę uwzględniono częściowo ponieważ zachodzi konieczność zachowania zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezno - przeznaczenie terenów na zabudowę jednorodzinną - optymalnie rezydencjonalną. Zachowanie minimalnej powierzchni działki 900 m^2 z wynika również z konieczności zastosowania skutecznych

zabezpieczeń przeciwhałasowych np. w postaci zieleni izolacyjnej z zachowaniem odpowiedniej szerokości pasa nasadzeń oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,

- 2) uwagę odrzucono ponieważ występują na przedmiotowym terenie niekorzystne uwarunkowania ekofizjograficzne oraz ograniczenia wynikające z istniejącej infrastruktury technicznej oraz drogi krajowej głównej, ruchu przyspieszonego - klasy GP; uwagę odrzucono ponieważ lokalizowanie zabudowy na tych terenach naruszałoby zasady ładu zagospodarowania przestrzennego; przeznaczenie terenu 1US-ustalono jako teren sportu i rekreacji bez prawa zabudowy ponieważ położony jest w strefie uciążliwości drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego - klasy GP; teren 1US położony jest w obszarze oddziaływania linii energetycznej napowietrznej 15kV; teren 1US wolny jest od istniejącej zabudowy.
3. Uwaga wniesiona przez: Sokołowski Włodzimierz oraz Sokołowski Piotr.

Treść wniosku - wnosi się:

- 1) przeznaczyć teren działki nr ewid. 8/2 i 8/3 na niewielki ośrodek rekreacji konnej z wykorzystaniem brzegu jeziora na plażę; Zachodnią część posiadanego terenu przeznaczyć w części pod zaplecze noclegowe proponowanej działalności. Zagospodarowanie istniejącego stawu i zieleni wokół zwiększy wskaźnik ekologiczny opracowanego terenu.
- 2) dopuścić lokalizację reklam na działce nr ewid. 8/2 i 8/3.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w punkcie 1 i 2.

Uzasadnienie:

- 1) uwagę odrzucono ponieważ zachodzi konieczność zachowania zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezno oraz występują na przedmiotowym terenie niekorzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i ograniczenia wynikające z istniejącej drogi krajowej głównej, ruchu przyspieszonego - klasy GP, (przedmiotowy teren znajduje się w odległości mniejszej niż 100m od krawędzi jezdni drogi krajowej - położony jest w strefie uciążliwości drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego - klasy GP i jest wolny od istniejącej zabudowy). Konieczność zachowania walorów przyrodniczych głównego łącznika ekologicznego, Potoku z Róży i jeziora Wełnickiego w miejscu przecięcia trasą komunikacyjną. Konieczność wykonania łącznika

ekologicznego nad albo pod jezdnią drogi krajowej-obwodnicy miasta Gniezna dla zachowania ciągłości głównego łącznika ekologicznego w skali miasta i gminy. Konieczność wykonania przejścia dla pieszych nad drogą krajową nr 15.

- 2) uwagę odrzucono ponieważ lokalizowanie reklam na tych terenach naruszałoby zasady ładu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Projekt miejscowego planu wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu, z uwagi na wprowadzenie do projektu miejscowego planu zmian wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego KN.I.10.4131-1-136/11 z dnia 9 maja 2011r.

1. 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:

Na podstawie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Gniezna, w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 09.09.2011 r. do 29.09.2011 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA GNIEZNA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy obejmują:
 - 1) budowę nowych dróg - klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL o łącznej długości ok. 0,53 km,
 - 2) budowę nowych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD o łącznej długości ok. 0,99 km,
 - 3) budowę nowych dróg pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku

- planu symbolem KDX o łącznej długości ok. 0,4 km,
- 4) uzbrojenie terenów w sieci: wodociągową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - 1) dochody własne Miasta,
 - 2) dotacje,
 - 3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,
 - 4) kredyty, pożyczki preferencyjne,
 - 5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).
 3. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie etapowo. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.