

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie

ul. B. CHROBREGO i ul. SOBIESKIEGO w Gnieźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009), Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. B. CHROBREGO i ul. SOBIESKIEGO w Gnieźnie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r., zmieniona następnie uchwałami Nr LIV/588/2006 z dnia 19 października 2006 r., Nr XXVII/320/2008 z dnia 29 października 2008 r., Nr XXV/273/2012 z dnia 26 września 2012 r., Uchwałą Nr XLIX/594/2014 z dnia 29 października 2014 r., Uchwałą Nr XXV/271/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr V/70/2019 z dnia 27 lutego 2019 r.), zwany dalej planem.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na terenie miasta Gniezna, na obszarze położonym między ulicami: Sobieskiego, B. Chrobrego, Pocztową i Parkiem Miejskim. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 8,13 ha.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. B. CHROBREGO i ul. SOBIESKIEGO w Gnieźnie", opracowany w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, podaną w metrach na rysunku planu, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której muszą się znajdować lica ścian budynków, przy czym przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane wyłącznie: ryzality, schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze oraz windy zewnętrzne o głębokości nie przekraczającej 2,0 m od lica ściany budynku;

- 6) odtworzeniu budynku – należy przez to rozumieć przywrócenie historycznej formy bryły bez rekonstrukcji historycznego wystroju elewacji i detalu architektonicznego, z zastosowaniem współczesnych form architektonicznych;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów pionowych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie najdalej wysuniętych ścian budynków;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) reklamie – należy przez to rozumieć reklamę zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) reklamie wieloprzestrzennej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 13) szyldzie – należy przez to rozumieć szyld zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 16) uchwale reklamowej – należy przez to rozumieć uchwałę określającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu;
- 17) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzenia plenerowe do uprawiania sportu, przy czym mogą to być urządzenia wolno stojące lub stanowiące wyposażenie boisk;
- 18) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U i 8MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/US, 2U/US, 3U/US i 4U/US;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW;
- 5) tereny wewnętrznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDX, 2KDX, 3KDX i 4KDX;
- 6) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem: KS;
- 7) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: E.

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

- 1) granica uchwalenia planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu - oznaczone kolorem i symbolem literowym albo cyfrowo-literowym;
- 5) obiekty o wartościach kulturowych do pełnej ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekty o wartościach kulturowych do ochrony konserwatorskiej z dopuszczeniem rozbudowy;
- 7) obiekty do odtworzenia w zakresie lokalizacji i obrysu bryły.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) numery budynków do ochrony konserwatorskiej;
- 2) formy zieleni komponowanej (zieleni wysoka) do ochrony konserwatorskiej i do odtworzenia;
- 3) istniejące skarpy.

§ 5. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie Śródmieścia Miasta Gniezna, dla obiektów budowlanych ustala się warunki jak dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Wszelkie ustalenia niniejszego planu dotyczące: obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i ogrodzeń obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Miasta Gniezna uchwały reklamowej regulującej w tym zakresie warunki i zasady w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) na terenach 1U, 4U, 5U i 6U – zabudowę usługową, w tym: handlową, biurowo-administracyjną, gastronomii, rozrywki, zamieszkania zbiorowego, dydaktyczną oraz sportowo-rekreacyjną,
 - b) na terenie 2U – zabudowę usługową, w tym: usług oświaty - obiekty szkolne i dydaktyczne, biurowo-administracyjną, zamieszkania zbiorowego oraz sportowo-rekreacyjną,
 - c) na terenie 3U – zabudowę usługową, w tym: biurowo-administracyjną, gastronomii, rozrywki, zamieszkania zbiorowego, dydaktyczną oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi naziemne i podziemne, obiekty małej architektury, reklamy i tablice informacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) kiosków, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży.

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

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie zieleni ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z §12 ust. 2 i 3;

- 3) gromadzenie, segregację oraz usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna;
- 4) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na terenach związanych z funkcją oświatową tak jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz na pozostałych terenach tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego dopuszcza się stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
- 7) ograniczenie oddziaływania związanego z prowadzoną działalnością usługową do granic działki;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w przypadku realizacji parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych ustala się wprowadzenie zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących i wieloprzestrzennych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacjach budynków i tablic informacyjnych na elewacjach budynków i w formie wolno stojącej o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każde;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem;
- 4) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt 2 i 3 od strony drogi publicznej ul. Sobieskiego zlokalizowanej poza obszarem planu, wyłącznie w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, czy olśnienie.

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

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach układu urbanistycznego Miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 2523/A z dnia 27.01.1956 r.;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
- 3) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem;
- 4) ochronę ogrodzenia zlokalizowanego na terenie 3U, przebiegającego wzdłuż Parku Miejskiego zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 5) rozbiorę ogrodzenia wykonanego z betonowych elementów prefabrykowanych na terenie 4U i dopuszczenie budowy w tym miejscu parkanu harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w pkt 4;
- 6) dopuszcza się budowę ogrodzenia na terenach 6U i 5U - od strony istniejących ulic Pocztowej i B. Chrobrego, zlokalizowanych poza obszarem planu, harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w pkt 4;
- 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, z wyjątkiem terenów usług oświaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie w celu grodzenia zieleni ozdobnej w formie żywopłotów;
- 8) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu numerami: 1, 2, 9, 10 i 11, w zakresie: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji;

- 9) dla budynku oznaczonego nr 1 na terenie 2U dopuszcza się od strony wschodniej budowę urządzeń dźwigowych, o głębokości nie większej niż 2,0 m od lica budynku, wykonanych w formie zewnętrznych szybów wind, wyłącznie z płaszczyzn przeszklonych, stanowiących wyodrębniony element współczesnej architektury, harmonizujący z historyczną zabudową;
- 10) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy oznaczonej na rysunku planu nr 3, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę, przy maksymalnym dążeniu do przywrócenia jej architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, w tym: formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji;
- 11) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 12) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni istniejącej w obszarze objętym planem;
- 13) stosowanie nawierzchni rozbieralnych, w tym bruku, kamienia;
- 14) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 15) lokalizacja reklam na obiektach wymaga pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu:
 - a) dla terenu 1U – 6,0 m, tj. nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - b) dla terenu 2U – 24,0 m, tj. nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla terenu 3U – 6,0 m, tj. nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym,
 - d) dla terenu 4U – 14,0 m, maksymalnie do rzędnej 128 m n. p. m., tj. nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem 1 dodatkowej kondygnacji zagłębionej w istniejącą skarpę,
 - e) dla terenu 5U – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) dla terenu 6U – 8,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicach działek, wyłącznie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów 1U i 5U – 20%,
 - b) dla terenu 2U – 40%,
 - c) dla terenu 3U – 25%,
 - d) dla terenu 4U – 95%,
 - e) dla terenu 6U – 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1U – od 0,1 do 0,2,

- b) dla terenu 2U – od 1,2 do 1,6,
 - c) dla terenu 3U – od 0,2 do 0,5,
 - d) dla terenu 4U – od 0,2 do 1,8,
 - e) dla terenu 5U – od 0,4 do 0,5,
 - f) dla terenu 6U – od 0,6 do 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla terenu 2U, 3U i 6U – 20%,
 - b) dla terenu 1U, 5U – 15%,
 - c) dla terenu 4U – 5%;
- 7) sposób kształtowania zabudowy:
- a) dla terenów 1U i 4U – dachy płaskie,
 - b) dla terenów 2U, 3U, 5U i 6U - dachy płaskie lub strome,
 - c) materiały wykończeniowe ścian: cegła, szkło oraz metal;
- 8) dla reklamy:
- a) dopuszczenie wyłącznie reklamy montowanej na elewacjach budynków,
 - b) zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przestawiający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego;
- 9) szerokości dojeżdż i dojazdów – minimum 3 m;
- 10) parametry działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów:
 - 1U – 1400 m²,
 - 2U – 5300 m²,
 - 3U – 1200 m²,
 - 4U – 1200 m²,
 - 5U – 2750 m²,
 - 6U – 1600 m²,
 - b) minimalne powierzchnie działek podane w lit. a, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §11 ust. 7 pkt 3 (tabela):

- a) 1U – z istniejącej ulicy Sobieskiego (poza obszarem planu) poprzez teren drogi wewnętrznej 1KDW,
 - b) 2U – z istniejących ulic: Sobieskiego i B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW i 4KDW oraz poprzez teren ciągu pieszego: 1KDX,
 - c) 3U – z istniejących ulic: Sobieskiego i B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW,
 - d) 4U – z istniejących ulic: Sobieskiego i B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW i 7KDW,
 - e) 5U – z istniejącej ulicy Pocztowej (poza obszarem planu),
 - f) 6U – z istniejącej ulicy B. Chrobrego (poza obszarem planu);
- 2) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na ul. Sobieskiego (znajdującej się poza planem);
 - 3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
 - 4) w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę małogabarytowych stacji transformatorowych, wskazanych do wbudowania w budynki;
 - 5) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w § 11 ust. 11 pkt 5;
 - 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa § 12.

12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi naziemne i podziemne, obiekty małej architektury, w tym zadaszenia, szyldy i tablice informacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) kiosków i tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) budynków gospodarczych i garaży.

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

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z § 12 ust. 2 i 3;
- 3) gromadzenie, segregację oraz usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna;

- 4) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego dopuszcza się stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
- 7) ograniczenie oddziaływania związanego z prowadzoną działalnością usługową do granic działki;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w przypadku realizacji parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych ustala się wprowadzenie zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów lokalizowanych zgodnie z pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacjach budynków i tablic informacyjnych na elewacjach budynków i w formie wolno stojącej o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każde;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem.

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

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach układu urbanistycznego Miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 2523/A z dnia 27.01.1956 r.;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar;
- 3) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, przy czym istniejące ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych i siatki należy usunąć;
- 5) rozbiórkę ogrodzenia wykonanego z betonowych elementów prefabrykowanych na terenach 2MW/U i 3MW/U i dopuszczenie budowy w tym miejscu parkanu harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w §7 ust. 5 pkt 4;
- 6) dopuszcza się rozbiórkę ogrodzenia na terenach 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U i 8MW/U;
- 7) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu numerami 5 i 7, w zakresie: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji;
- 8) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy oznaczonej na rysunku planu nr 4 i 6, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy; nakaz harmonizowania rozbudowywanych części zabudowy z historyczną kompozycją budynków podlegających ochronie;
- 9) na terenach 1MW/U i 2MW/U dopuszcza się budowę nowych budynków w sposób kontynuujący historyczne zagospodarowanie w zakresie lokalizacji i form brył, nie stanowiących akcentów i dominant architektonicznych;
- 10) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej budynków z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 11) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni istniejącej w obszarze objętym planem,
- 12) stosowanie nawierzchni rozbiegających, w tym bruku, kamienia;

- 13) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 14) dla nowej zabudowy na terenach 4MW/U, 6MW/U i 7MW/U nakaz odtworzenia budynków zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w przypadku rezygnacji z lokalizacji nowej zabudowy nakaz uczytnienia obrysu nieistniejących budynków historycznych przy zagospodarowaniu obszaru;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, na terenach 5MW/U, 6MW/U i 7MW/U dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu:
 - a) na terenie 1MW/U – 13,0 m, tj. nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym dla parkingów wielopoziomowych dopuszcza się maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) na terenie 2MW/U – 25,0 m, maksymalnie do rzędnej 139,0 m n. p. m., tj. nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem 1 dodatkowej kondygnacji zagłębionej w istniejącą skarpe;
 - c) na terenie 3MW/U – 21,0 m, maksymalnie do rzędnej 135,0 m n. p. m., tj. nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem 1 dodatkowej kondygnacji zagłębionej w istniejącą skarpe;
 - d) na terenach 4MW/U, 6MW/U i 7MW/U – 16,0 m, tj. nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
 - e) na terenach 5MW/U i 8MW/U – 24,0 m, tj. nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicach działek, wyłącznie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów 1MW/U i 5MW/U – 65%,
 - b) dla terenu 2MW/U – 70%,
 - c) dla terenów 6MW/U i 7MW/U – 35%,
 - d) dla terenu 3MW/U – 80%,
 - e) dla terenu 4MW/U – 55%,
 - f) dla terenu 8MW/U – 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MW/U – od 0,3 do 2,0,
 - b) dla terenu 2MW/U – od 0,4 do 2,0,
 - c) dla terenu 3MW/U – od 0,2 do 1,8,
 - d) dla terenu 4MW/U – od 0,3 do 1,7,
 - e) dla terenu 5MW/U – od 0,6 do 3,9,
 - f) dla terenów 6MW/U i 7MW/U – od 0,3 do 1,4,
 - g) dla terenu 8MW/U – od 0,5 do 3,4;

6) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie:

- a) dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U i 8MW/U – 15%,
- b) dla terenów 6MW/U i 7MW/U – 25%;

7) sposób kształtowania nowej zabudowy:

- a) na terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U – dachy płaskie lub strome dwu- i wielospadowe, przy czym wymaga się zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych,
- b) na terenach: 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U i 8MW/U – dachy płaskie,
- c) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach w przypadku lokalizacji obiektów wolnostojących,
- d) materiały wykończeniowe ścian: cegła, szkło oraz metal,
- e) ściany w kolorach pastelowych z dużym udziałem cegły w kolorze czerwonym, dla dachów stromych - kolor czerwony;

8) szerokości dojazdów – minimum 3 m;

9) parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla terenu 1MW/U – 4000 m²;
- dla terenu 2MW/U – 2500 m²,
- dla terenu 3MW/U – 1200 m²,
- dla terenu 4MW/U – 6500 m²,
- dla terenu 5MW/U – 2800 m²,
- dla terenu 6MW/U – 1500 m²,
- dla terenu 7MW/U – 1700 m²,
- dla terenu 8MW/U – 3400 m²;

b) minimalne powierzchnie działek podane w lit. a, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.

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

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

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

1) obsługę komunikacyjną terenów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §11 ust. 7 pkt 3 (tabela):

- a) 1MW/U – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW oraz poprzez teren parkingów: KS,
- b) 2MW/U – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW,

- c) 3MW/U i 4MW/U – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW i 8KDW,
 - d) 5MW/U, 6MW/U – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW i 6KDW,
 - e) 7MW/U i 8MW/U – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW i 4KDW, dodatkowo dla terenu 8MW/U bezpośrednio z istniejącej ul. B Chrobrego (poza obszarem planu);
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §11 ust. 11 pkt 5;
 - 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §12;
 - 4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy.

12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową oraz sportu i rekreacji, w tym: usługi biurowo-administracyjne, oświaty, handlu, gastronomii, rozrywki, odnowy biologicznej, zamieszkania zbiorowego oraz hale do gimnastyki i gier, boiska i urządzenia sportowo-rekreacyjne, baseny, hale widowiskowo-sportowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi wbudowane w bryły budynków i parkingi wielopoziomowe, parkingi podziemne, obiekty małej architektury, reklamy i tablice informacyjne oraz dodatkowo na terenie 4U/US budynki gospodarcze i garaże, lokalizowane zgodnie z ust. 5 pkt 7;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - c) parkingów terenowych na terenach 1U/US, 2U/US i 3U/US.

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

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
- 2) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy usługowej, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z §12 ust. 2 i 3;
- 4) gromadzenie, segregację oraz usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w przypadku realizacji zabudowy usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego dopuszcza się stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
- 7) ograniczenie oddziaływania związanego z prowadzoną działalnością usługową do granic działki;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w przypadku realizacji parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych ustala się wprowadzenie zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących i wieloprzestrzennych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacjach budynków i tablic informacyjnych na elewacjach budynków i w formie wolno stojącej o maksymalnej powierzchni 2,0 m² każde;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem.

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

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach układu urbanistycznego Miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 2523/A z dnia 27.01.1956 r.;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, z wyjątkiem:
 - a) terenów usług oświaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie w celu grodzenia zieleni ozdobnej w formie żywopłotów,
 - b) terenów boisk sportowych poprzez lokalizację ogrodzeń w formie piłkochwyłów;
- 4) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu nr 8, w zakresie: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji;
- 5) dla budynku oznaczonego nr 8 na terenie 4U/US dopuszcza się od strony zachodniej budowę urządzeń dźwigowych, o głębokości nie większej niż 2,0 m od lica budynku, wykonanych w formie zewnętrznych szybów wind, wyłącznie z płaszczyzn przeszklonych, stanowiących wyodrębniony element współczesnej architektury, harmonizujący z historyczną zabudową;
- 6) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej budynków, z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki i budowy nowych obiektów gospodarczo-garażowych na terenie 4U/US na granicy działki z terenem 4MW/U;
- 8) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni istniejącej w obszarze objętym planem;
- 9) stosowanie nawierzchni rozbieralnych, w tym bruku, kamienia;
- 10) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 11) lokalizacja reklam na obiektach wymaga pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu:
 - a) dla terenów 1U/US, 2U/US i 3U/US – maksymalnie 15,0 m, tj. nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym dla parkingów wielopoziomowych dopuszcza się maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla terenu 4U/US – maksymalnie 6,0 m, tj. nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna dla budynków gospodarczo-garażowych oraz maksymalnie 21,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych dla pozostałej zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicach działek, wyłącznie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz zgodnie z ust. 5 pkt 6;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) 1U/US – 60%,
 - b) 2U/US – 45%,
 - c) 3U/US – 80%,
 - d) 4U/US – 50%,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu 1U/US – 20%,
 - b) dla terenu 2U/US – 20%,
 - c) dla terenu 3U/US – 10%,
 - d) dla terenu 4U/US – 20%,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1U/US – od 0,1 do 3,0,
 - b) dla terenu 2U/US – od 0,1 do 2,3,
 - c) dla terenu 3U/US – od 0,1 do 4,0,
 - d) dla terenu 4U/US – od 0,5 do 1,5;
- 7) sposób kształtowania nowej zabudowy:
 - a) dachy płaskie lub strome dwu- i wielospadowe,
 - b) materiały wykończeniowe ścian: cegła, szkło oraz metal;
- 8) dopuszczenie reklamy montowanej na elewacjach budynków; zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego;
- 9) szerokości dojeżdż i dojazdów – minimum 3 m;
- 10) parametry działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki podana w lit. a, nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz przeprowadzenia rekultywacji środowiska gruntowo-wodnego o przekroczonych dopuszczalnych standardach, np. w miejscach wcześniejszego występowania zbiorników paliwa i magazynowania substancji ropopochodnych oraz sporządzenia programu gospodarki odpadami niebezpiecznymi, powstałymi w wyniku prac rekultywacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §11 ust. 7 pkt 3 (tabela):
 - a) terenu 1U/US – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW,
 - b) terenu 2U/US – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW oraz poprzez teren parkingów: KS,
 - c) terenu 3U/US – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW,
 - d) terenu 4U/US – z istniejących ulic: Sobieskiego i ul. B. Chrobrego (poza obszarem planu) poprzez tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW i 8KDW oraz dodatkowo z istniejących ulic Pocztovej i Konikowo (poza obszarem planu);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
- 3) w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę małogabarytowych stacji transformatorowych, wskazanych do wbudowania w budynki;
- 4) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §11 ust. 11 pkt 5, w granicach własnej działki budowlanej oraz dla terenu 2U/US dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych na terenie 6KDW;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §12.

12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – małogabarytowa stacja transformatorowa;
- 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 i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie.

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

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji reklam, w tym szyldów i tablic informacyjnych.

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

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach układu urbanistycznego Miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 2523/A z dnia 27.01.1956 r.;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń;
- 3) nakaz dostosowania wysokości, usytuowania oraz formy architektonicznej nowych obiektów do zabytkowego otoczenia;
- 4) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

7. 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%;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,4.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulic: Sobieskiego i B. Chrobrego (istniejących poza planem) poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 3KDW i 4KDW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §11 ust. 7 pkt 3 (tabela);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §12.

12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW; 1KDX, 2KDX, 3KDX i 4KDX oraz KS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) komunikacja wewnętrzna, oznaczona symbolami:

- KDW – drogi wewnętrzne,
- KDX – wewnętrzne ciągi piesze,
- KS – parkingi naziemne,

b) elementy urządzenia ulicy, tj. chodniki, drogi rowerowe, obiekty małej architektury, szyldy i tablice informacyjne,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) lokalizacja miejsc postojowych na terenie parkingów KS oraz dopuszczenie ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych KDW zgodnie z ust. 7 pkt 3 (tabela);

3) zakaz lokalizacji kiosków i tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

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

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

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

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

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

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

3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 12 ust. 3;

4) w przypadku realizacji parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych ustala się wprowadzenie zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic.

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

1) położenie obszaru objętego planem w granicach układu urbanistycznego Miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 2523/A z dnia 27.01.1956 r.;

2) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;

3) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem;

4) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni istniejącej w obszarze planu;

5) stosowanie nawierzchni rozbieralnych, w tym bruku, kamienia;

6) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 2) lokalizacja oraz szerokości jezdni, chodników dotyczą odcinków między skrzyżowaniami;
- 3) tabela:

Sym bol	Nazwa	Szerokoś ć w liniach rozgranic zających	Szerokość jezdni	Szerokość /lokalizacj a chodnika	Dostępnoś ć	Inne
1	2	3	4	5	7	8
1KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	7,0 m – 15,0 m	6,0 m	1,5 m	bez ograniczeń	- dopuszczenie ulicy jednoprzestrzennej, bez wydzielania chodników i jezdni;
2KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	5,0 m – 18,0 m	6,0 m	1,5 m	bez ograniczeń	- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, - ochrona i uzupełnienie istniejących wartościowych drzew, nowe gatunki nasadzeń dostosować dla terenów zurbanizowanych,
3KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	15,0 m	6,0 m	1,5 m	bez ograniczeń	- ochrona i uzupełnienie istniejących wartościowych drzew, nowe gatunki nasadzeń dostosować dla terenów zurbanizowanych, - ochrona istniejącej historycznej nawierzchni z bruku, z dopuszczeniem jej przełożenia oraz uzupełnienia z materiałów rozbieralnych, w tym bruku i kamienia,
4KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	15,0 m	6,0 m	1,5 m	bez ograniczeń	-----

5KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	12,0 – 16,0 m	-----	brak	bez ograniczeń	- dopuszczenie ulicy jednoprzestrzennej, bez wydzielania chodników i jezdni,
6KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	12,0 – 15,0 m	6,0 m	1,5 m	bez ograniczeń	- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, - ochrona i uzupełnienie istniejących wartościowych drzew, nowe gatunki nasadzeń dostosować dla terenów zurbanizowanych,
7KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	6,0 – 12,0 m	-----	-----	bez ograniczeń	- planowana ulica jednoprzestrzenna, bez wydzielania chodników i jezdni,
8KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	6,0 – 10,0 m	-----	-----	bez ograniczeń	- planowana ulica jednoprzestrzenna, bez wydzielania chodników i jezdni, - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, - dopuszczenie lokalizacji zjazdów do podziemnych części budynków sytuowanych na terenie 2MW/U wyłącznie przy zachowaniu przejezdności drogi,
1KDX	projektowany wewnętrzny ciąg pieszy	7,0 m	-----	-----	bez ograniczeń	- planowany wewnętrzny ciąg pieszy, z dopuszczeniem ruchu kołowego, - ochrona i uzupełnienie istniejących wartościowych drzew, nowe gatunki nasadzeń dostosować dla terenów zurbanizowanych, - ochrona istniejącej historycznej nawierzchni z bruku, z dopuszczeniem jej

						przełożenia oraz uzupełnienia z materiałów rozbieralnych, w tym bruku i kamienia,
2KDX	projektowany wewnętrzny ciąg pieszy	2,0 m	-----	-----	bez ograniczeń	- planowany wewnętrzny ciąg pieszy,
3KDX	projektowany wewnętrzny ciąg pieszy	5,0 m	-----	-----	bez ograniczeń	- planowany wewnętrzny ciąg pieszy;
4KDX	projektowany wewnętrzny ciąg pieszy	3,0 m	-----	-----	bez ograniczeń	- planowany wewnętrzny ciąg pieszy;
KS	projektowany teren parkingu naziemnego	22,0 m	-----	-----	bez ograniczeń	- planowany parking terenowy, - parametry miejsc postojowych i dojazdów (dróg manewrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi, - ochrona i uzupełnienie istniejących wartościowych drzew, nowe gatunki nasadzeń dostosować dla terenów zurbanizowanych.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) włączenie terenu planu w podstawowy układ komunikacyjny miasta Gniezna poprzez tereny dróg wewnętrznych 1KDW i 4KDW;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia, oświetlenia dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy; lokalizację nowych i planowanych do przebudowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa § 12;
- 5) normatyw parkingowy – parkowanie na własnej działce budowlanej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym dla terenu 1U/US i 2U/US – 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - c) 1,5 stanowiska na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dla każdego z obiektów wymóg zapewnienia sumarycznej liczby stanowisk wynikającej z warunków wymienionych w lit. a–d;
- 6) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku, usytuowanych na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu;
- 7) dla parkingów o liczbie stanowisk postojowych większej niż 100 zastosowanie wjazdu i wyjazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z istniejących przewodów wodociągowych w ul. Sobieskiego i ul. B. Chrobrego zlokalizowanych poza planem oraz z przewodów wodociągowych w granicach planu;
- 2) budowę przewodów wodociągowych o średnicach, stosownie do potrzeb oraz lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

2. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą;
- 2) odprowadzenie ścieków w sposób grawitacyjno-pompowy do kanałów w ul. Sobieskiego (ks 350), ul. Pocztowej (ks 500/750) oraz w ul. B. Chrobrego (ks 500), zlokalizowanych poza planem, które odprowadzają ścieki sanitarne w kierunku oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza planem;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany;
- 5) budowę kanałów o średnicach, stosownie do potrzeb.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą – poza planem;
- 2) dopuszcza się alternatywne odprowadzenia wód opadowych poprzez: ścieki przykrawężnikowe, studzienki chłonne, oraz zagospodarowanie w granicach terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej nakaz zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie poprzez studnie chłonne, skrzynie retencyjne lub alternatywne rozwiązania.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) podłączenie obszaru do projektowanej sieci gazowej w nawiązaniu do sieci istniejącej;
- 2) budowę przewodów gazowych o średnicach, stosownie do potrzeb w liniach rozgraniczających dróg.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających ulic z możliwością jej przebudowy;
- 2) dopuszczenie likwidacji linii elektroenergetycznych, kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, jako obiektów wolno stojących na wydzielonych działkach lub wkomponowanych w inne budynki, przy czym stacje transformatorowe należy zlokalizować z zapewnieniem dostępu z poziomu terenu oraz dostępu do drogi publicznej;
- 4) powiązanie stacji z istniejącą siecią SN liniami kablowymi SN-15 kV;
- 5) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) zachowanie dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej;
- 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze stałym dostępem do drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę sieci;
- 4) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 5) dla masztów telekomunikacyjnych:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 4MW/U, 5MW/U i 8MW/U dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych, wyłącznie na budynkach,
 - b) maksymalna wysokość masztu nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku, na którym jest sytuowany, a całość, tj. budynek wraz z masztem nie może być wyższa niż 32,0 m,
 - c) maszty telekomunikacyjne nie mogą negatywnie wpływać na zabytkowe otoczenie,
 - d) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:

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

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

- 1) 10% dla terenów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, wewnętrzne ciągi piesze i parkingi oraz infrastrukturę techniczną, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDW, KDX, KS i E;

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 35 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.