

Wielk.2001.8.100

2011.07.09 zm.wyn.z

Wielk.2011.165.2697 § 17

**UCHWAŁA Nr XXIII/242/2000
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 8 grudnia 2000 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu otoczenia jeziora Winiary w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 6 lutego 2001 r.)

Rada Miasta Gniezna działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 ze zmianami) i w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu otoczenia jeziora Winiary w Gnieźnie.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu otoczenia jeziora Winiary w Gnieźnie opracowany jest na podkładach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:1000.

2. Obszar opracowania planu, o którym mowa w ust. 1 obejmuje teren o powierzchni 94,00 ha.

§ 2. Przedmiotem ustaleń są:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**.
- 2) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
- 3) Teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK_s**.
- 4) Tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**.
- 5) teren usług przy łączniku, oznaczony na rysunku planu symbolem **UŁ**.

- 6) Teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
- 7) Teren plaży oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.
- 8) Teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**.
- 9) Tereny parków leśnych i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**.
- 10) Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI**.
- 11) Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**.
- 12) Tereny zieleni z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZU**.
- 13) Tafla wodna j. Winiary wraz z terenem obrzeżnym, oznaczona na rysunku planu symbolem **W**.
- 14) Teren Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**, zasady zaopatrzenia w wodę, zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych, zasady odprowadzenia wód deszczowych, teren zbiornika wód opadowych oraz przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**.
- 15) Tereny bezpośredniej ochrony studni, oznaczone na rysunku planu symbolami **WW**.
- 16) Teren urządzeń gazowniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **IG** oraz zasady realizowania sieci gazowej.
- 17) Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **EE** oraz zasady realizowania sieci elektrycznej.
- 18) Zasady ogrzewania.
- 19) Tereny parkingów, urządzeń obsługi komunikacji, oznaczona na rysunku planu symbolami **KS**.
- 20) Tereny dróg i ulic:
 - a) tereny drogi krajowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDK5 (GP)**,
 - b) tereny ulic głównych oznaczone na rysunku planu symbolem **KG**,
 - c) tereny ulic zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ**,
 - d) tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD** i dojazdowo-piesznych **KD**,
 - e) tereny ścieżek rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KR** i ścieżek rowerowo-piesznych **KRX**,
 - f) tereny ścieżek pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KX**.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000,

stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) linie podziałów na działki na terenach zabudowy mieszkaniowej - **M**,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące kierunki kalenic dachowych,
- 5) użytkowanie do adaptowania lub wprowadzenia na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym: tereny podmokłe, zieleni.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gniezna,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **inwestycjach szczególnie szkodliwych dla środowiska** - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w "Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa" z dnia 14 lipca 1998 r. §1,
- 7) **inwestycjach mogących pogorszyć stan środowiska** - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w "Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa" z dnia 14 lipca 1998 r. §2,
- 8) **zieleni ekologicznej** - należy przez to rozumieć obszar zieleni stanowiący fragment nieprzerwanego układu terenów zielonych będących zespołem przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (woda, gleby, powietrze),
- 9) **kwartale zabudowy** - należy przez to rozumieć część przestrzeni ograniczoną ulicami, najczęściej w kształcie czworokąta lub wielokąta.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **M**, o intensywności zabudowy do 0,5 liczonej w granicach działek.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa jednorodzinna, do czterech mieszkań w jednym budynku wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa usługowa oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Usługi nie mogą należeć do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska a także generować zwiększony ruch samochodowy, ciężarowy i osobowy. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekraczać 30%, jednak nie więcej niż 300 m².

Przed realizacją zabudowy konieczne jest wykonanie ekspertyzy geotechnicznej, która określi właściwy sposób posadowienia budynków oraz ekspertyzy melioracyjnej precyzującej warunki odwodnienia terenu.

Wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym:

- a) dla hałasu od linii kolejowej i drogi oraz projektowanych terenów rekreacyjno-sportowych - w porze dziennej - 55 dB, w porze nocnej - 45 dB,
- b) dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu - w czasie 8-miu godzin pory dziennej i jednej godziny w nocy: 50/40 dB - na granicy działek i terenów z funkcją usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

- 1) Istniejąca zabudowa ta może podlegać rozbudowie i przebudowie w myśl ustaleń niniejszego ustępu, pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Istniejące szklarnie należy traktować jako użytkowanie tymczasowe.
- 2) Fragmenty terenów **M**, zaznaczone na rysunku planu jako podmokłe należy włączyć do zagospodarowania działek, wzbogacając je poprzez wprowadzenie specyficznej flory.
- 3) Projektowane budynki mieszkalne należy sytuować jako wolnostojące. Na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 20 m dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek pod warunkiem zastosowania analogicznego rozwiązania od strony sąsiada - zabudowa bliźniacza.
- 4) Forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być

kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:

- a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 25-45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie plus poddasze użytkowe.
- 5) Projektowane budynki gospodarcze lub garaże, mogą być dobudowane do budynków mieszkalnych lub usytuowane jako wolnostojące. Dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego na granicy działki pod warunkiem zastosowania analogicznego rozwiązania od strony sąsiada. Łączyć można maksymalnie 2 budynki. Budynki gospodarcze lub garażowe powinny być parterowe z poddaszem. Dachy w nawiązaniu do dachów budynków mieszkalnych.
- 6) Funkcja usługowa dopuszczona zgodnie z ust. 2 może być połączona z funkcją mieszkalną w obrębie jednej kubatury lub być umieszczona w odrębnym budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym. Obowiązują zasady sytuowania oraz warunki architektoniczne analogiczne jak dla zabudowy mieszkaniowej - ust. 3 pkt 4 a, b, c.
- 7) Ogrodzenia działek, na terenach o których mowa w ust. 1 należy realizować stosując zasadę ujednolicającą ich wysokość w poszczególnych kwartałach zabudowy.

§ 6. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**, o intensywności zabudowy 0,65 z tolerancją plus-minus 10% liczonej w granicy działek.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa wielorodzinna. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa usługowa oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Usługi nie mogą należeć do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekraczać 35%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

- 1) Projektowane budynki sytuować w ciągach - równolegle do przyległych ulic. Dla każdego mieszkania należy wydzielić przynajmniej 1,8 miejsca postojowego dla samochodów osobowych - wzdłuż ulic, na placu postojowym lub w podziemnych garażach. Liczbę miejsc postojowych należy odpowiednio zwiększyć w przypadku wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego - usług.

- 2) Forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20-45° kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - c) liczba kondygnacji maksymalnie trzy plus poddasze użytkowe.
- 3) Funkcje usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 mogą być wbudowane w budynki mieszkalne lub umieszczone w odrębnym budynku. Wolnostojące budynki usługowe muszą spełniać wymogi architektoniczne określone w §8 ust. 3 pkt 5 lit. a, b, c, d.

§ 7. 1. Ustala się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK_s**.

2. Na terenie, o którym mowa przeznaczenie podstawowe stanowi funkcja sakralna, związana z istniejącym kościołem. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja usługowa-dydaktyczna, handlowa, usługi bytowe, funkcja mieszkaniowa oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Udział powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekraczać 25%.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę.

4. Dopuszcza się zrealizowanie na terenie, o którym mowa w ust. 1 nowej zabudowy. Zabudowa ta nie może przesłaniać głównej bryły istniejącego kościoła i powinna nawiązywać do idei architektury istniejących obiektów.

§ 8. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**, o intensywności zabudowy do 1,8 liczonej w granicach działek. Usługi nie mogą należeć do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa usługowa, w tym możliwość budowy garaży osiedlowych. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję mieszkaniową: mieszkanie właściciela, mieszkanie pracownicze oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 65%.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki techniczne:

- 1) Dopuszcza się możliwość podziału terenów, o których mowa w ust. 1 na mniejsze działki, przy czym powierzchnia nowo wydzielonych

działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,

- 2) Istniejące budynki, które nie spełniają warunków architektonicznych - linie zabudowy oraz warunki określone w pkt 4 adaptuje się do czasu ich wymiany. Wymóg ten nie dotyczy budynków zabytkowych, w stosunku do których zakres dopuszczalnych działań powinien określić Wojewódzki Konserwator Zabytków.
- 3) Użytkowanie budynków i terenu niezgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym uznaje się jako tymczasowe. Należy dążyć do sukcesywnej zmiany obecnego użytkowania na rodzaje użytkowania zgodne z wymienionymi w ust. 2.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków w taki sposób by wypełniały cały front działki i tworzyły fragment pierzei. Warunkiem jest umożliwienie wjazdu w głąb działki oraz zastosowanie analogicznego rozwiązania przynajmniej na jednej sąsiedniej działce.
- 5) Forma projektowanych budynków usługowych winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących wymogów:
 - a) w przypadku rzutów budynków o długości przekraczającej 40 m należy stosować zabiegi architektoniczne zapobiegające monotonii elewacji - ryzality, uskoki, wnęki,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20-45° kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym lub brunatnym. Dopuszcza się dachy o mniejszych spadkach niż określone powyżej w sytuacjach uzasadnionych nawiązaniem do istniejącej w pobliżu zabudowy,
 - c) liczba kondygnacji maksymalnie dwie plus poddasze użytkowe w przypadku dachów stromych lub trzy w przypadku dachów płaskich. Dopuszcza się obiekty bez podziału na kondygnacje o wysokości nie przekraczającej wyżej określonych gabarytów,
 - d) istnieje możliwość zrezygnowania z ogrodzenia terenu.

§ 9. 1. Ustala się teren usług przy łączniku, oznaczony na rysunku planu symbolem **UŁ** o intensywności zabudowy do 0,8 liczonej w granicy działki. Usługi te nie mogą należeć do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska a jednocześnie nie mogą powodować znacznego zwiększenia natężenia ruchu na łączniku drogi krajowej. Wyklucza się takie usługi jak stacja benzynowa, stacja obsługi samochodów itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa usługowa. Jego przeznaczenie dopuszczalne ustala się urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady

zagospodarowania i warunki architektoniczne zgodne z §8 ust. 3 pkt 5 a, b, d oraz dodatkowo:

- 1) liczba kondygnacji maksymalnie 1,5,
- 2) miejsce wjazdu bramowego zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. 1. Ustala się teren usług sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowią obiekty i urządzenia związane z uprawianiem i oglądaniem sportu oraz zieleń z możliwością wprowadzenia wszelkich form rekreacji. Zieleń może stanowić tzw. park rekreacyjno-sportowy, przeznaczony do rekreacji czynnej i biernej z boiskami i placami do ćwiczeń, wykorzystaniem przestrzeni na urządzenie imprez masowych - festyny, pikniki. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa usługowa związana z obsługą osób korzystających z obiektów sportowych i terenów rekreacyjnych oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekraczać 25%, przy czym możliwość zabudowy została ograniczona do części terenu. Udział powierzchni urządzonej do ogólnej powierzchni zieleni nie powinien przekraczać 60%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

- 1) Powierzchnie urządzone takie jak parkingi, boiska, ścieżki, place zabaw itp. należy w miarę możliwości wykonywać z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni przepuszczających wodę w celu ograniczenia do minimum uszczelnienie terenu.
- 2) Istniejącą zabudowę oraz istniejące zagospodarowanie terenu można rozbudowywać, przebudowywać lub wymieniać.
- 3) Projektowane budynki lokalizować w obrębie obszaru ograniczonego za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 4) Forma projektowanych budynków związanych z uprawianiem i oglądaniem sportu - hal sportowych i hal widowiskowo-sportowych powinna być atrakcyjna architektonicznie. Nie określa się wartości granicznych dla gabarytów hal i dopuszcza się możliwość by stanowiły one dominanty przestrzenne w panoramie południowego brzegu jeziora Winiary.
- 5) Zabudowa usługowa dopuszczona zgodnie z ust. 2 winna spełniać wymogi zgodne z określonymi w §8 ust. 3 pkt 5 lit. a, b, c, d.
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie na terenie urządzeń, budynków i budowli służących rekreacji, takich jak: wieże widokowe, przyrządy

związane z uprawianiem sportu, karuzele, kolejki, tory, kręgielnie itp. Nie określa się wartości granicznych dla ich gabarytów.

§ 11. 1. Ustala się teren plaży, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę usługową związaną z obsługą plażujących: szatnie, przebieralnie, drobny handel, mała gastronomia, sanitariaty, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zabudowa usługowa dopuszczona zgodnie z ust. 1 powinna być wyłącznie parterowa.

4. Chłonność plaży ustala się na maksymalnie 200 osób korzystających jednocześnie.

§ 12. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD**.

2. Na terenie ogrodów działkowych adaptuje się istniejący sposób użytkowania: ogrody z altankami. Możliwość budowy nowych altan oraz wymogi architektoniczne - zgodnie z regulaminem ogrodów. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz budowy indywidualnych szamb. Należy zrealizować wspólne sanitariaty dla użytkowników działek. Ścieki z sanitariatów doprowadzić do przebiegającego przez działki kolektora lub gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym z wywożeniem do oczyszczalni.

§ 13. 1. Ustala się tereny parków leśnych i dolesień oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 należy doprowadzić do ustabilizowania się zieleni o charakterze leśnym z drzewostanem zbliżonym do drzewostanu obecnego: sosna, dąb, brzoza, wiąz, robinia akacjowa - z możliwością wprowadzenia nowych gatunków. Jako wyodrębnione zachować części terenów zaznaczonych jako podmokłe, wraz ze specyficzną roślinnością.

Przeznaczeniem dopuszczalnym jest komunikacja piesza oraz urządzenia do wypoczynku czynnego i biernego - ławki, stoły piknikowe, polany do gier ruchowych i pikników, urządzenia infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość ustawiania wiat, zadaszeń, altan, znaków informacyjnych itp. Udział powierzchni urządzonych do ogólnej powierzchni zieleni nie powinien przekraczać 25%.

§ 14. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowi zieleń niedostępna, kształtowana z nasadzeń drzew i krzewów liściasto-iglastych (zimozielonych), tworząca wyraźną granicę przestrzeni pomiędzy różnymi formami użytkowania. Funkcją tej zieleni jest oddzielenie terenów mieszkaniowych, usługowych, wypoczynkowych od terenów związanych z uciążliwościami oraz zabezpieczenie strefy brzegowej jeziora i zboczy doliny. Dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Jako przeznaczenie tymczasowe, na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się inne formy zieleni takie jak: sady, ogrody, trawniki itp. a także zabudowę istniejącą.

§ 15. 1. Ustala się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowi zieleń z dużym udziałem trawników i przestrzeni otwartych, tworzone zgodnie z ustaloną kompozycją przestrzenną przy udziale takich elementów jak: aleje spacerowe, place, osie widokowe, wnętrza parkowe, grupy drzew i krzewów o zróżnicowanej kolorystyce, sadzawki, fontanny, kaskady itp. Przeznaczeniem dopuszczalnym są urządzenia do wypoczynku biernego - muszle koncertowe, wiaty, zadaszenia, ławki, altany, znaki informacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej itp. Udział powierzchni urządzonej do ogólnej powierzchni zieleni nie powinien przekraczać 30%.

§ 16. 1. Ustala się tereny zieleni z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **ZU**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa usługowa lokalizowana na działkach o dużym udziale zieleni. Rodzaj usług: turystyka, sport, gastronomia, hotelarstwo, obsługa rekreacji.

Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkaniowa: mieszkanie właściciela, mieszkania pracownicze, urządzenia infrastruktury technicznej. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 15%.

3. Dopuszcza się możliwość podziału terenów, o których mowa w ust. 1 na mniejsze działki, przy czym powierzchnia nowowydzielonych działek nie może być mniejsza niż 2000 m².

4. Przed realizacją zabudowy konieczne jest wykonanie ekspertyzy

geotechnicznej, która określi właściwy sposób posadowienia budynków oraz ekspertyzy melioracyjnej, precyzującej warunki odwodnienia terenu.

5. Warunki architektoniczne dla projektowanych budynków usługowych przyjąć zgodnie z §8 ust. 3 pkt 5 lit. a, b, c, d.

6. Fragmenty terenów **ZU** zaznaczone na rysunku planu jako podmokłe włączyć do zagospodarowania zieleni przy zachowaniu lustra wody oraz wzbogaceniu specyficznej flory.

§ 17. 1. Ustala się taflę wodną jeziora Winiary wraz z pasem obrzeżnym terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

Dla wód jeziora ustala się utrzymanie co najmniej drugiej klasy czystości wód, wymaganej dla celów rekreacyjnych, uprawiania sportów wodnych oraz urządzania zorganizowanych kąpielisk.

2. W pasie terenu wokół jeziora Winiary utrzymuje się obecne użytkowanie tj. teren trawiasty na styku z taflą wodną, ciąg pieszy wokół jeziora oraz dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wody a także innych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wprowadza się zakaz korzystania ze sprzętu pływającego o napędzie motorowym.

4. Wprowadza się zakaz intensywnej gospodarki rybackiej.

5. Dopuszcza się możliwość zlokalizowania jednego pomostu, o powierzchni nie większej niż 100 m² na wysokości plaży oraz dwóch pomostów o powierzchni nie większej niż 100 m² dla wędkarzy i cumowania sprzętu pływającego. Pomosty wyłącznie drewniane.

6. Należy prowadzić stały monitoring jakości wód jeziora Winiary.

§ 18. 1. Adaptuje się teren Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**. Na terenie tym istnieje możliwość wprowadzenia nowych budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki a intensywność nie powinna przekroczyć 1,0.

2. Warunki architektoniczne dla budynków projektowanych na terenie, o którym mowa w ust. 1 przyjąć zgodnie z §8 ust. 3 pkt 5 lit. a, b, c, d.

3. Zaopatrzenie w wodę zabudowy wprowadzonej na podstawie planu przewiduje się poprzez przyłącza do istniejących sieci wodociagowych; budowę nowych odcinków komunalnej sieci wodociagowej prowadzonej w pasach drogowych określonych liniami

rozgraniczającymi.

4. Kanalizacja sanitarna: głównie kanalizacja grawitacyjna połączona z siecią ogólnomiejską. Konieczna budowa lokalnego odcinka sieci tłocznej. Lokalizacja przepompowni na terenie ustalonym zgodnie z ust. 6.

5. Kanalizacja deszczowa: wodę i ścieki z ulic należy odprowadzić do kanalizacji miejskiej po wcześniejszym ich podczyszczeniu. Nadmiar wód opadowych z ulic Cichej i Spokojnej, odprowadzić do naturalnego zbiornika, zlokalizowanego na terenie ustalonym w ust. 6 i dalej przez rów melioracyjny do jeziora Koszyk.

6. Ustala się teren naturalnego zbiornika wód opadowych oraz przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**. Teren ten powinien być niedostępny i zostać ogrodzony ażurowym płotem. Dopuszcza się wszelkie prace mające na celu poprawienia walorów użytkowych zbiornika: pogłębienie, ustabilizowanie obrzeży itp.

Brzegi obsadzić drzewami i krzewami. W części o najkorzystniejszych warunkach gruntowych zlokalizować przepompownię ścieków.

§ 19. 1. Ustala się tereny ochrony bezpośredniej studni oznaczone na rysunku planu symbolami **WW**.

2. Na terenie ochrony bezpośredniej jest zabronione użytkowanie gruntów dla celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

3. Na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią,
- 3) szczelne odprowadzanie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody,
- 4) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody.

4. Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczyć za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających. Na ogrodzeniu i znakach należy umieścić tablice informujące o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nie upoważnionych na teren ochrony bezpośredniej.

5. Pobór wód nie może przekroczyć ustalonych w pozwoleniu wodno-prawnym zasobów eksploatacyjnych.

§ 20. 1. Ustala się teren urządzeń gazowniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **IG**.

2. Istniejąca sieć gazowa przebiega wzdłuż ulic: 22 Lipca, Żwirki i Wigury, 3 Maja, Żuławy, Wodna, Cicha, Łazienki (część), Laubitz oraz wzdłuż planowanej ulicy zbiorczej **03 KZ**. Zakłada się doprowadzenie sieci gazowej rozdzielczej do obiektów budowlanych na terenie objętym planem.

Gazyfikacja terenu uzależniona będzie od wyników analizy ekonomicznej inwestycji gazowej.

§ 21. 1. Ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolami **EE**.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej.

3. Adaptuje się istniejące stacje transformatorowe. Wyznacza się tereny pod nowe stacje - wbudowane. Projektowane stacje powinny posiadać strome dachy - o nachyleniu 20–45° kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę.

§ 22. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych, płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego wraz z promowaniem nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.

§ 23. 1. Ustala się tereny parkigów, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczeniem podstawowym jest parkowanie samochodów osobowych i autokarów oraz zieleni: trawniki, drzewa i krzewy na obrzeżach parkingów oraz pomiędzy stanowiskami do parkowania. Minimalny wymiar terenów zieleni w stosunku do terenu działki powinien wynosić co najmniej 30%. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja usługowa związana z obsługą ruchu samochodowego, z obsługą turystów i osób korzystających z rekreacji nad jez. Winiary, przy czym możliwość wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego została ograniczona do niektórych terenów. Dopuszcza się także lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Jako przeznaczenie tymczasowo dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową i budynki o użytkowaniu niezgodnym z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.

4. Budynki usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 można lokalizować tylko w miejscach określonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Budynki te muszą spełniać warunki architektoniczne

określone w §8 ust. 3 pkt 5 lit. a, b, c, d.

§ 24. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulic:

- głównych oznaczonych symbolami **01KG, 02KG,**
- zbiorczych **03KZ, 04KZ, 05KZ,**
- dojazdowych oznaczonych symbolami **06KD-016KD,**
- pieszojezdnych oznaczonych symbolem **017 KDX.**

2. Nie planuje się bezpośrednich zjazdów z posesji na drogę krajową **KDK5 (GP).**

3. Zachowuje się istniejące linie rozgraniczające ulic oznaczonych symbolami **01KG, 02KG** (ul. Żwirki i Wigury), **04KZ** (część ul. 22 Lipca) i **05KZ** (ul. Ks. Zabłockiego), oraz drogi krajowej **KDK5 (GP).**

4. Wyznacza się przebieg ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **03KZ** przebiegającą od ul. Żwirki i Wigury do ul. Labitza o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 14-30 m.

5. Wyznacza się przebiegi ulic dojazdowych oznaczonych symbolami **06KD-016KD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w miejscach placów nawrotu, na skrzyżowaniach ulic, oraz ulicy pieszojezdnej oznaczonej symbolem **17KDX** (część ul. Łazienki) o szerokości 12-15 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Wyznacza się ścieżki rowerowe oznaczone symbolami **KR** o szerokości 2,50 m i rowerowo-piesze **KRX** o szerokości 4-6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Wyznacza się ciągi piesze oznaczone symbolami **KX** o szerokości 2-6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Dla ciągów pieszych o pochyleniu podłużnym przekraczającym 6% należy stosować schody oraz pochylnie dla osób niepełnosprawnych. Wyznacza się miejsce bezkolizyjnego przejścia dla pieszych łącznika drogi krajowej. Preferowane przejście tunelem - realizacja jako zadanie lokalne.

8. Zaleca się urządzenie w liniach rozgraniczających ulic pasów zieleni o szerokości min. 2 m w miejscach nie kolidujących z wjazdami na działki oraz z przewodami urządzeń podziemnych.

9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej **KDK5 (GP)**

- 70 m dla obiektów budowlanych wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 50 m dla obiektów budowlanych jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 25 m dla obiektów budowlanych nieprzekraczalnych na stały pobyt ludzi,

- b) 15 m od krawędzi jezdni ulic głównych **KG** i ulic zbiorczych **KZ**,
- c) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych **KD**,
- d) 20 m od granic obszaru kolejowego.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 25. Uchyla się uchwałę nr XXXV/195/93 Rady Miejskiej w Gnieźnie z dnia 16.04.1993 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego nr 7 poz. 76 z dnia 14.05.1993 r. dot. planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 26. Określa się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gniezna.

§ 28. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIK

GNIEZNO MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OTOCZENIA JEZIORA WINIARY

grafika